ASSURED HOUSING FOR ONTARIO

A Position Paper

Ontario Ministry of Housing
Alvin Curling, Minister

ASSURED HOUSING FOR ONTARIO

A POSITION PAPER

GOVERNMENT OF ONTARIO

DECEMBER, 1985.

CONTENTS

	Page
SUMMARY	i
Introduction	1
Ontario's Housing Situation	3
Prospects for the Future	8
A Plan for Assured Housing	11
Protecting the Rights of Tenants	12
Treating Rental Property Owners Equitably	14
Tackling the Backlog of Need	18
Addressing the Problems of the Future	21
A Building Industry Strategy	26
Fostering Co-operation among Producers, Consumers and Governments	31
Where Do We Go From Here?	34
Conclusion	38

SUMMARY:

POSITION PAPER ON ASSURED HOUSING FOR ONTARIO

INTRODUCTION:

The people of Ontario deserve access to affordable, good quality housing. They correctly expect their provincial government to do everything feasible to make this objective a reality.

Assured housing means:

- a fair and effective system for protecting tenants' rights;
- equitable treatment for rental property owners;
- an active government prepared to tackle the backlog of unmet need and emerging problems of the future;
- a dynamic, efficient private building industry;
- ongoing co-operation in tangible, practical ways among producers, consumers and governments.

A FAIR, EFFECTIVE SYSTEM FOR PROTECTING TENANTS' RIGHTS

Rent review, landlord-tenant legislation, and other protections for tenants' rights go hand in hand.

On rent review, the Government intends to:

- involve tenants and rental property owners directly in the process of developing rent review policy and administration;
- extend the scope of rent review to cover all buildings in the private market, including those constructed after 1975 and those renting for over $750 a month, to avoid a widening gap between regulated and non-regulated units and to protect <u>all</u> tenants;
- resolve 70% or more of cases through a conciliation approach to rent-setting decisions by the Housing Ministry rather than through costly, lengthy and adversarial proceedings before a tribunal ... few tenants will need a lawyer;

- o create a new Rent Review Hearings Board with a single, clear-cut role of hearing appeals to replace the present Residential Tenancy Commission which tries, unsuccessfully, to combine three conflicting roles;

- o create a permanent, orderly method for setting the percentage above which rents will be reviewable (4% in 1986) to replace the present ad hoc approach;

- o make permanent, protection previously offered on an ad hoc basis against the "flipping" of buildings in non-productive financial deals ... a 5% cap on rent increases owing to refinancing costs;

- o provide a mechanism for reduction of rents to reflect previously awarded mortgage financing increases no longer being made by a rental property owner;

- o inaugurate a province-wide phone-in registry of rents charged, accessible to all members of the public, initially for larger buildings and then all buildings;

- o provide assistance on a rent-geared-to-income basis to lower-income tenants wherever relevant provincial subsidies are brought into play.

On security of tenure, the Government intends to:

- o take a strong stand against efforts to remove sound, affordable rental housing from the stock through "renovation", profit-oriented "co-operative", condominium conversion and "apartment hotel" schemes and via unnecessary demolitions;

- o work with tenant and landlord representatives to develop new or revised policies on such issues as "key money";

- o establish a task force of roomers and boarders, landlords, and government representative to define further the rights of roomers and boarders.

The Minister of Housing will be working closely with the Attorney General, the Minister of Municipal Affairs and the Minister of Consumer and Commercial Relations on these matters. In addition, a comprehensive examination of the affordability problems of lower-income tenants is being launched with participation of all relevant ministries and agencies.

EQUITABLE TREATMENT FOR RENTAL PROPERTY OWNERS

Private owners of rental property have rights too. These can be ignored only at the cost of longer-term deterioration in the quality of housing, in the relationships between landlords and tenants, and in the choice of housing.

The Government proposes to:

- provide for equalization of rents among similar units in a building, phased in over a five-year period;
- provide an adequate fixed allowance for operating cost increases in the rent review process, substantially reducing the administrative burden on property owners;
- provide for post-1975 buildings which are not yet renting at an economically-viable level to move over a period of five years to that level;
- fundamentally simplify and streamline the whole rent review process ... under the new system, few property owners will require a lawyer; certainty will be substantially increased, and long delays in decisions avoided;
- provide forgiveable loans of up to $5,000 per unit for owners of older low-rise rental housing stock to bring their units up to minimum property standards;
- fund research and development on the repair and maintenance of high-rise buildings;
- help organize long-range training and advisory services to owners of older low-rise rental buildings and support a new code of ethics for rental property owners being put forward by the Urban Development Institute.

A study of what can be done to give hardship relief to landlords receiving abnormally depressed rents will be part of the affordability study noted above.

MEETING BOTH UNMET AND FUTURE NEEDS

Some 200,000 households renting in Ontario cannot afford decent housing; 30,000 - 40,000 are on waiting lists for what is available. Many lower-income home owners cannot afford to keep their properties in good repair.

The Minister of Housing will:

- commit a net additional 10,000 non-profit and co-operative housing units over the next three years, using a redesigned program that targets assistance more effectively;

- provide loans to developers of private rental accommodation, interest-free for 15 years, to produce 5,000 units of new, affordable, rental housing;

- offer land from provincial holdings to support private and non-profit rental projects;

- fund 6,000 additional Convert-to-Rent dwellings;

- take on added responsibility for housing programs in the province under arrangements with the federal government;

- ensure that rent-geared-to-income units are offered as a matter of course wherever provincial subsidies are given, in order to integrate lower-income people throughout the community;

- as recommended by the Association of Municipalities of Ontario, redirect funds already allocated under the Ontario Home Renewal Program from inactive to active municipalities, allowing some 4,000 additional homeowners to bring their dwellings up to standard.

The changing age structure of Ontario's population -- more senior citizens proportionately every day -- is posing new housing challenges for the future. More and more Ontarians are living on their own. More and more dwellings have room to spare.

The Housing Minister will:

- support efforts to test the idea of equity co-operatives for senior citizens;

- expand the popular Convert-to-Rent interest-free loans to recipients to create hostel-type units for single persons (roomers) and to add units in single family homes;

- support the development of senior citizens' retirement communities on a pilot basis;

- support local home-sharing projects, usually involving senior citizens, in making space available to others;

- o encourage non-profit and co-operative housing projects for single persons on an experimental basis;

- o provide additional Convert-to-Rent aid for wheelchair access.

The above programs will see active co-operation among the Minister of Housing, the Minister responsible for Senior Citizens Affairs, the Minister responsible for the disabled and the Attorney General.

A STRATEGY FOR A DYNAMIC BUILDING INDUSTRY

Construction of buildings is Ontario's single largest and most important industry. It faces fundamental new challenges as an activity because of Canada's much slower population growth and changing economy.

The Minister of Housing will work closely with the Ministers of Industry, Trade and Technology and Skills Development to:

- o promote export development and replacement of imports in the building construction field;

- o simplify and improve administration of provincial regulations, building standards, etc. affecting this industry;

- o support industry training programs and co-operative efforts to increase the use of new technologies;

- o assist in creating a Building Industry Centre to bring together products, markets, information, training and technological research identified and provided by the industry itself;

- o create an advisory agency composed of private and public sector representatives to formulate further details of this strategy.

CO-OPERATION AMONG PRODUCERS, CONSUMERS AND GOVERNMENT

It is easy to call for co-operation by others, but co-operative efforts, despite the best intentions, will tend to fade away if all participants are not actively engaged in serving their own as well as broader interests.

The Minister of Housing will:

- o provide a tenant-landlord Rent Review Advisory Committee with the necessary resources to undertake their own research and pilot projects;

- o provide financial assistance for municipalities to monitor better the condition of their housing stock as an aid to the policies and programs of both governments;

- o provide loans to municipal and private non-profit housing groups to help them start up projects and get them underway;

- o provide incentive grants to municipalities which modify their standards and approval processes to encourage home-ownership production affordable by those with modest incomes on a demonstration basis.

CONCLUSION

The initiatives announced in this package meet fully the commitments made by the Premier of Ontario in his statement to the Legislature of July 2, 1985.

The Legislature is being asked to provide speedy passage to two a bill to extend rent review provisions expiring December 31, 1985, and to allow implementation of measures effective last August 1.

A more extensive debate can be expected on legislation embodying overall reforms to rent review. This will give broad enabling authority which allows substantial scope for further consultation on details with tenant and landlord representatives.

In the meantime, the Minister of Housing in concert with other Ministers will move ahead on measures to increase rental supply, meet urgent needs, support building industry development and create new mechanisms for practical co-operation among all partners in the housing field.

Comprehensive though it is, this package is just a foundation for the future. There is more to be done, on affordability for lower-income renters in particular. Within a year, additional measures are likely to be ready. For the moment, everyone concerned in industry, government, and the voluntary sector has much work to do.

INTRODUCTION

People in Ontario work hard. They assign a high priority to housing. As a result, they enjoy some of the best living conditions in the world. A survey conducted in 1984 shows that only 0.5% of dwellings lack basic sanitary facilities. 1981 figures reveal that only about 0.6% of the province's dwellings are overcrowded. While even these small figures, amounting to 20,000 - 30,000 homes, are not acceptable in this day and age, they help to indicate a very dramatic improvement since the end of World War II.

But significant problems remain. Some 200,000 renter households still cannot afford decent accommodation. Tenants across the province are uneasy about the future: Will rent review remain? Will their units be kept in reasonable repair? Will they be able to find a vacant unit when they want to move? Rental property owners similarly wonder whether their businesses will remain viable, whether further regulation will restrict their activities.

The construction and sale of new dwellings for home ownership has increased substantially since the recession of 1981-82. However, nearly 20% of all workers in Ontario's building industry remain unemployed and have little prospect of an early return to work.

This position paper sets out a policy to achieve **assured housing** for the people of Ontario. It is the first overall statement of housing policy in over a decade ... and it is more comprehensive than any previous statement. Rent review, landlord-tenant relations, social housing, special needs housing, home renovation, land development, community planning and the building industry as a whole are all addressed by it.

The Government of Ontario believes that a housing policy for the province must be based on five elements which combine to give the assurance our people need and expect.

"Assured housing" means:

- vigorous, fair and effective protection of the rights of tenants;

- equitable rules for rental property owners, administered efficiently and in a climate of certainty;

- an active government which tackles both the backlog of unmet need and the emerging problems of the future with ingenuity and persistence;

- a flexible, efficient and dynamic building industry which seizes new market opportunities and stays at the leading edge of technology and labour-management relations;

- a practical day-to-day "climate of co-operation" among producers, consumers and governments in relation to housing policies, programs and implementation.

This position paper will describe each of these elements further. It will set out specific proposed actions by the Ontario Government.

First, it is important to place things in context by giving a picture of our current housing situation and indicating what the future may hold.

ONTARIO'S HOUSING SITUATION

Ontario's housing offers a wide range of choice to residents and newcomers who can afford it. Table 1 present an overall picture of the housing stock and the kinds of households which occupy it. Over the past several decades both the types of housing and the types of households have become more diverse.

As of March, 1984, the province had 3,179,000 occupied dwellings, of which an estimated 1,122,000 were rental (35%) and 2,058,000 (65%) were owned by their occupants.*

While 49% of all freehold properties in Ontario do not have a mortgage, most purchasers have to spread their payments out over time using this device. As of the end of 1983, $50 billion in mortgage loans remained to be repaid in Ontario. About $9.4 billion in such loans were issued on over 200,000 new and existing dwellings last year. $6.3 billion was spent on housing construction and repairs. Housing is a big business and one which involves the largest single portion of both household expenses and savings in Ontario. Table 2 gives a picture of recent housing and production investment.**

The generally increasing quality of Ontario housing, coupled with high real interest rates, rising energy costs and local taxes have combined to push up the overall cost of housing in the Province. Housing is a basic necessity, but it can also be an investment and a reflection of social status. Hence, when people's incomes rise, they are willing to bid more for housing and help generate price increases. The expectations that values would always rise grew throughout the 1970s, and itself has helped to push values up.

Over the past decade, the cost of housing construction in Ontario has more than doubled; rents have risen 73% and overall ownership costs 119%. Mortgage interest costs are 155% and utilities 219% higher than they were.

---

* Source: Statistics Canada, Catalogue No. 64-202

** Source: Canadian Housing Statistics, 1984

TABLE 1

ONTARIO'S HOUSING STOCK, 1984

TENURE OF HOUSEHOLD	NUMBER	%
RENTED	1,122,000	35.3
OWNED	2,058,000	64.7
TOTAL	**3,179,000**	**100.0**
DWELLING TYPE		
SINGLE DETACHED	1,833,000	57.7
ATTACHED	409,000	12.9
APARTMENT	919,000	28.9
MOBILE HOME	18,000	0.5
TOTAL	3,179,000	100.0

Source: Statistics Canada, Catalogue No. 64-202

ONTARIO'S HOUSEHOLDS

	1971	**1981**
Husband-wife families	1,681,040	2,028,690
Lone parent families	44,190	250,285
Non-family households	402,930	690,810
TOTAL	2,128,160	2,969,785

Source: Statistics Canada, Census of Canada

TABLE 2

HOUSING PRODUCTION IN ONTARIO
(STARTS)

	SINGLE DETACHED	ATTACHED	APARTMENT
1980	18,693	8,454	12,980
1981	24,440	10,396	15,325
1982	17,836	6,216	14,456
1983	33,804	5,561	15,574
1984	32,851	5,248	10,072
1985 (To Sept.)	30,159	4,131	11,182

Sources: Canadian Housing Statistics, 1984

Statistics Canada, Catalogue No. 64-002

HOUSING EXPENDITURE IN ONTARIO

($ MILLIONS)

	NEW CONSTRUCTION*	REPAIR	TOTAL
1980	3,318.4	1,121.9	4,260.2
1981	3,743.4	1,255.4	4,998.8
1982	3,139.8	1,335.5	4,475.3
1983	4,375.8	1,499.6	5,875.4
1984	4,686.2	1,589.2	6,275.4
1985	4,998.0	1,664.0	6,662.0

Source: Statistics Canada, Catalogue No. 64-201

* Includes conversions, additions, etc.

The growth of household incomes has allowed the majority of Ontarians to meet these costs. Many, particularly two-income familes, have improved their housing markedly. But others have not been so fortunate. Their situation has worsened for one or more of the following reasons:

- o loss of older affordable rental stock through demolition, conversion, or renovation;
- o loss of employment income;
- o loss of purchasing power of a fixed income... pension, etc.;
- o marriage breakup and loss of a main earner in the household;
- o disability;
- o discrimination in a tight rental market.

These changes in people's lives are reflected in the statistic of 180,000 to 200,000 households now renting who are paying too much for housing that is below basic standards and/or too small for their needs. 30,000 to 40,000 have put themselves on the waiting list for assisted housing, which operates on the basis of the household's income. Rents can range from 16.7 % to 25% of income.

While households below the poverty line have been increasing in number and the affordable housing in private ownership disappearing, the production of publicly-sponsored or assisted rental housing has been dropping off. Formerly in the 8,000 units a year range, it is now more like 5,000 units. Of these, just 1,500 to 2,000 dwellings are offered on a rent-to-income basis annually. At the present rate, it could take many years to meet the needs of those paying too much for inadequate shelter... a clearly unacceptable circumstance.

This situation could be considerably worse had not a rent review system helped to hold the rate of rental increases to below the overall rate of inflation during much of the period. If rents were to rise by an average of $200 a month, many additional Ontario households would enter the need category. They could require hundreds of millions of dollars in subsidies, above and beyond the $340 million currently paid by the province, just to hold things even. Perhaps $240 million more would be required annually to clear up the present backlog of need in Ontario if private market rents did not rise unduly, based on an average shortfall of $100 a month in affordability.

Rent review is not rent control. It permits cost increases to be passed on to tenants in their rents. Indeed, rents which are approved by the system are about 50% above the guideline rate of increase, on an average.

The present form of rent review has some important defects:

- o it provides inadequate protection for tenants, many of whom are forced to pay illegal rents while others are denied its protection;
- o it risks the permanent creation of a two-tier rental market... units under review and those not under review;
- o it lacks certain safeguards against circumvention by property owners;
- o it inhibits rental construction and provides a disincentive to proper building maintenance;
- o it is administratively complex, contradictory and cumbersome.

Correction of all of these defects would not begin to constitute an adequate housing policy for Ontario. Rent review assists lower income tenants no more, and sometimes less than any other tenants. It benefits many higher income households (an estimated 26% of those in modest rental accommodation).

Clearly, it needs to be complemented by programs to:

- o protect tenants from other abuses of their rights, aside from arbitrary rent increases;
- o conserve and repair the rental housing stock;
- o provide assistance to those in need;
- o design and provide dwellings to meet special needs;
- o hold overall costs of construction and repairs down as much as possible.

Ontario's housing situation is hopeful, but there are some serious problems to be corrected as well. Attention should not be addressed to these problems in a static way... they are part of a larger, changing set of trends for the future.

PROSPECTS FOR THE FUTURE

The need for housing in Ontario is dependent on the kind of population we are going to have and on how people arrange their households.

In the past few years, certain trends have become very well-established in Ontario.

- o the growth of the population as a whole is slowing... present forecasts envisage an end to our growth after the year 2015;
- o some age groups in our population are growing as a proportion of the whole, notably the elderly and prime working age adults;
- o others age groups are declining rather rapidly, notably high school age people and young adults;
- o while growth of most urban centres continues, the rate of growth has slowed;
- o the types of households to be accommodated have become much more diverse; the days when a typical household consisted of a working husband, a housewife and three or four children are long gone in Ontario; there are over a million families with both spouses working.

Key population growth trends are set out in more detail in the table on the next page.

The implications of Ontario's changing population for housing are clear and dramatic:

- o by the end of the century, the overall demand for housing will decline, and the conservation and alteration of the existing housing stock will become still more important;
- o the demand for high quality, well-located, smaller home ownership housing is likely to remain strong, as is the need for accommodation incorporating some health care facilities;
- o the demand for basic rental housing to accommodate the person or couple with their first job will remain high in the short-term but may decline as we near the turn of the century;
- o there remain significant needs for low-rise or ground-oriented low-rent housing to accommodate single parents with one or two children.

TABLE 3

PROJECTED POPULATION OF CANADA (MILLIONS)

YEAR	POPULATION
1986	25.6
2006	28.1
2016	28.2
2026	27.5
2031	26.8

Source: Statistics Canada, Catalogue No. 91-520

PROJECTED ONTARIO POPULATION, SELECTED AGE GROUPS, 1985-2005 (THOUSANDS)

AGE	1985	1990	1995	2000	2005
0-4	614.2	611.0	555.1	490.3	461.4
15-19	702.3	660.7	632.1	653.3	641.1
20-24	847.8	731.0	680.4	651.8	672.9
40-44	564.7	717.2	761.8	832.2	891.5
70-74	268.4	290.2	368.8	387.3	391.1
TOTAL POPULATION	9043.0	9545.9	9894.7	10125.8	10270.4

Source: Statistics Canada, Catalogue No. 91-520

Changes in the demand for housing obviously have a profound effect on the building industry in this province.

In 1984, the construction of buildings provided about 380,000 jobs in Ontario. 80,000 firms were involved, and $11.3 billion was spent on houses, factories, stores and offices... on the creation and regeneration of our urban communities.

Today's consumers of housing are more and more sophisticated and have a fine eye for detail. The quality of finishing work and some basic difficulties in adopting new technologies, such as energy-efficient equipment and air tightening, are reducing the competitiveness of building firms.

As the technology of building changes, more and more items are being imported, displacing jobs that Ontarians could be doing. The building industry is organized into different trades and types of activity. However, it has recently begun to work together as a whole sector.

Building construction is one of the most heavily regulated industries in the Province.

Changing market conditions and a heavily affected construction and development industry call for four things:

- careful orientation of government programs toward new realities so that inappropriate solutions to old and disappearing problems are avoided;

- close consultation between those working daily in the building market: builders, social agencies, realtors, municipal officials and others, and those designing and delivering government programs, to detect and act on changes early;

- increased certainty and stability in the climate and in the regulatory framework surrounding the private sector;

- the development of an international focus for co-ordinating the building industry's design and marketing activities.

A PLAN FOR ASSURED HOUSING

The Minister of Housing believes that public and private sector planning can be substantially improved if an overall set of housing goals is enunciated. These goals are not intended to be "cast in stone", but they should help all concerned to organize their own activities and provide reference points for assessing what is being achieved and to adjust to changing markets.

The Minister of Housing has set the following housing goals for Ontario for the period 1986-1990:

- 345,000 new housing units, rental and ownership, are required to maintain the present level of housing availability;
- 25,000 units in addition are needed to overcome the backlog of need;
- of the 370,000 total, almost 50,000 must be built for those who require at least some income assistance to meet their housing needs;
- reflecting growth in the working age population, a healthy home ownership market should produce more than 250,000 units; no home ownership stimulation by government appears to be required at present or for the foreseeable future;
- under the new rent review system, the private rental market is expected to produce 34,700 units, beginning with 1,100 units in 1986;
- 5,000 new rental units should be produced in 1986 and 1987 with government assistance while the unassisted rental market recovers;
- 30,000 units of the existing stock should be renovated.

The Government of Ontario contribution to this proposed plan is to provide:

- a climate of confidence and stability for private investment;
- assistance to improve building industry productivity and resiliency;
- grants and loans to support the production of social housing and low-cost housing;
- grants and loans to support moderate-priced renovated and converted units.

PROTECTING THE RIGHTS OF TENANTS

During the 1970s, landlord/tenant relations were a recurring issue... and the basic theme was always the same: how to achieve a balance between the rights and interests of tenants and those of landlords.

Following extensive study by the Ontario Law Reform Commission, the first modernization of the Landlord and Tenant Act in over 50 years came into effect January 1, 1970. These changes sought to improve protection for tenants against arbitrary actions by landlords.

At the end of 1975, rent review was introduced, tenants were given security of tenure, and provision was made for notices of rental increase.

The 1979 Residential Tenancies Act sought to bring together into one piece of legislation the portions of the Landlord and Tenant Act dealing with housing and the provisions for rent review.

However, both landlords and tenants attacked this new legislation vigorously. As a result, some major portions were never brought into force... namely, those dealing with relations between landlords and tenants aside from rent review. The previous Landlord and Tenant Act carried on.

The Government of Ontario intends to make a clean break from the complexity and confusion of the past.

Security of tenure and rent review are complementary policies. But the actual application of security of tenure protections (Landlord and Tenant Act) and rent review protections should be different to recognize clearly the different processes at work.

Regarding rent review, the Government intends to:

- directly involve tenants and rental property owners in the process of developing rent review policy and administration;

- extend the scope of rent review to cover virtually all buildings in the private market, including those constructed after 1975 and those renting for over $750 a month, to avoid a widening gap between regulated and non-regulated units and to protect <u>all</u> tenants;

- resolve 70% or more of cases through a conciliation approach to rent-setting decisions by the Housing Ministry rather than through costly, lengthy and adversarial proceedings before a tribunal ... few tenants will need a lawyer; in many cases,

differences may be able to be resolved by tenants and landlords sitting down together with a Rent Review Advisor from the Ministry of Housing.

- o create a new Rent Review Hearings Board with a single clear-cut role of hearing appeals to replace the present Residential Tenancy Commission which tries unsuccessfully to combine three conflicting roles;

- o create a permanent, orderly method for setting the percentage above which rents will be reviewable (4% in 1986) to replace the present temporary approach;

- o make permanent, protection previously offered on an ad hoc basis against the "flipping" of buildings in non-productive financial deals ... a 5% cap on rent increases owing to refinancing costs;

- o provide a mechanism for reduction of rents to reflect previously awarded mortgage financing increases no longer being paid by a rental property owner;

- o inaugurate a province-wide phone-in registry of rents charged, accessible to all members of the public, initially for larger buildings and then all buildings;

- o provide assistance on a rent-geared-to-income basis to lower-income tenants wherever relevant provincial subsidies are brought into play.

In relation to security of tenure, the Government of Ontario intends to:

- o take a strong stand against efforts to remove sound, affordable rental housing from the stock through "renovation", profit-oriented "co-operative", condominium conversion and "apartment hotel" schemes and via unnecessary demolitions;

- o work with tenant and landlord representatives to develop new or revised policies on such issues as "key money";

- o establish a task force of roomers and boarders, landlords, and government representatives to define further the rights of roomers and boarders.

The Minister of Housing will be working closely with the Attorney General, the Minister of Municipal Affairs and the Minister of Consumer and Commercial Relations on these matters. In addition, a comprehensive examination of the affordability problems of lower-income tenants is being launched with participation of all relevant ministries and agencies.

TREATING RENTAL PROPERTY OWNERS EQUITABLY

Owners of rental property have a right to fair treatment as well. While it may be possible to deny or ignore these rights in the short term for reasons of political expediency, fundamental problems will be created over the longer term. The effect of unfairness to rental property owners may be to destroy or seriously damage government policies in the eyes of tax-payers as a whole, and even of tenants themselves.

The Government of Ontario is convinced that the owners of private rental property have a vital role to play in our Province's housing market. What is more, the Government believes that owners of rental property can find long-term viability under a new system of rent review.

The Government intends to:

- provide for equalization of rents among similar units in a building, phased in over a five-year period;

- provide an adequate fixed allowance for operating cost increases in the rent review process, substantially reducing the administrative burden on property owners;

- provide for post-1975 buildings which are not yet renting at an economically viable level to move over a period of 5 years to that level;

- fundamentally simplify and streamline the whole rent review process ... under the new system, few property owners will require a lawyer; certainty will be substantially increased, and long delays in decisions avoided;

- provide forgiveable loans of up to $5,000 per unit to eligible owners of 17,000 older low-rise rental housing units to bring them up to minimum property standards... small property owners, in particular, deserve and need encouragement to stay in the market;

- fund research and development on the repair and maintenance of high-rise buildings;

- provide training and advisory services for property owners and tenants to help them better understand their rights and responsibilities;

- provide specialized training for owners of smaller rental buildings;

- o support the lead taken by the Urban Development Institute in the promotion of a new code of ethics for rental property owners;

- o develop a mechanism to provide for hardship relief to landlords receiving abnormally depressed rents as part of the affordability study noted above.

A comparison of the present and proposed rent review systems is given in the table on the next two pages. Because of the extensive nature of the changes to rent review policy, a separate position paper has been prepared as a companion to this document.

TABLE 4

RENT REVIEW: A COMPARISON BETWEEN PRESENT AND PROPOSED POLICIES

	PRESENT SYSTEM	PROPOSED SYSTEM
1.	Scope of rent review: Virtually all private units renting for under $750 and built before 1976	Virtually all private units regardless of rent level or date of construction
2.	Rent increase above which review applies: established by legislation from time to time on an irregular basis	Established annually according to a formula which changes more slowly than increases or decreases in the rate of inflation
3.	Elimination of economic loss not a consideration in any rent review calculation	Provided for in a formula to establish maximum legal rents in post-1975 units
4.	Increases in operating costs: determined on a case by case basis	Adequate fixed allowance for increased operating costs provided for on all units
5.	Increases in rents owing to refinancing: capped at 5% on temporary basis, due to expire Dec. 31, 1985	Cap at 5% of costs allowed for pass through extended permanently
6.	Relief for landlords with abnormally depressed rents: not allowed	To be allowed subject to limits to be determined and provision for aid to tenants
7.	Reduction of rents to reflect costs no longer borne by landlord, e.g., mortgage payments: no provision	Provided for on application by tenants, in regard to mortgage financing cost increases previously allowed under rent review
8.	Equalization of rents among units of the same type: no provision	Unit rents may be equalized based on a rent review application to phase in changes over 5 years

TABLE 4 Cont'd.

9. Rent review on non-profit housing: not applicable	Same
10. Rent registry coverage: no registry	Rents in buildings of over 6 units to be registered as at July 1, 1985; small buildings to be registered later
11. Rent registry: status of contents: no registry	Registry information to be publicly available
12. Rent Review administration and decisions: carried out by Residential Tenancy Commission which combines policy, administration and quasi-judicial (court-like) functions	Separation of functions: policy and administration to the Ministry of Housing; judicial role to a new Rent Review Hearings Board, which replaces Residential Tenancy Commission

TACKLING THE BACKLOG OF NEED

Recent public opinion polls show strong support among Ontarians for addressing the problems of those who still need adequate, affordable housing. A majority support the expenditure of more tax dollars on virtually every need group. Overwhelming majorities support housing for the elderly, the handicapped, and low-income people.

Public support is, of course, only one aspect of the situation. This is a moral question as well as a political one. People have a right to expect a basic level of shelter, just as they expect basic health care and income support in a society as rich as Ontario's. In the past, the Government of Ontario has responded with assistance for over 121,000 dwellings rented to people on the basis of their incomes.

Since the 1970s in particular, municipal, private, and co-operative non-profit corporations have been playing an increasing role in providing affordable housing across Ontario. Over 53,000 such dwellings were available as of the end of 1984. But more needs to be done by both the "third sector" and the Province.

As indicated above, some 200,000 households renting in Ontario cannot afford decent housing; 30,000 - 40,000 are on waiting lists for what is available. Many lower income home owners cannot afford to keep their properties in good repair.

The Minister of Housing will:

- commit a net additional 10,000 non-profit and co-operative housing units over the next three years, using a redesigned program that targets assistance more effectively;

- provide loans to developers of private rental accommodation, interest-free for 15 years, to produce 5,000 units of new, affordable, rental housing over the next 2 years;

- offer land from provincial holdings to support private and non-profit rental projects;

- fund 6,000 additional Convert-to-Rent dwellings;

- take on added responsibility for carrying out housing programs in the province under arrangements with the federal government;

- ensure that rent-geared-to-income units are offered as a matter of course wherever provincial subsidies are given, in order to integrate lower-income people throughout the community;

- as recommended by the Association of Municipalities of Ontario, redirect funds already allocated under the Ontario Home Renewal Program from inactive to active municipalities, allowing some 4,000 additional homeowners to bring their dwellings up to standard.

The main approach to reducing the backlog of need in Ontario is the production of new non-profit and co-operative units.

The non-profit housing program is being redesigned to make it more effective:

- up to 100% of such units can be rented to needy people, rather than a maximum of 40% as at present;

- a special allocation of up to 1,000 units in 1986 is being made available for co-operative housing;

- project development loans will be provided to municipal and private sponsors of non-profit housing projects;

- a competitive system and price guidelines will ensure that projects meeting provincial objectives will be funded;

- grants towards operating costs of non-profit units at market rents will be reduced by a set percentage annually to give an incentive for effective management;

- a portion of units will be rented to people with moderate incomes who are still unable to obtain suitable accommodation without paying more than 30% -- they will be charged 25% of income as are those at the top of the rent-to-income scale;

- non-profit and co-operative housing projects for single persons will be eligible on a demonstration basis.

In addition, the Ministry of Housing is examining the possibility of lowering the eligible age for housing assistance to 55 years in recognition of the severe problems faced by some people in their pre-retirement years.

A growing issue in major urban centres of Ontario is the loss of housing stock previously occupied by roomers and boarders. While the provision for hostel-type accommodation under the Convert-to-Rent program should be of some assistance in this connection, the whole question of both rights and supply for these people needs to be addressed. A joint government/roomer - boarder/private sector task force is being created to create innovative approaches to the needs of these people.

Finally, the Ministry of Housing, in conjunction with other relevant ministries and agencies, is considering what innovations may be required to ensure that students and native people are properly housed.

ADDRESSING THE PROBLEMS OF THE FUTURE

The forecasts of Ontario's future population presented above have profound implications for the types of housing needs which are likely to arise and also the kinds of use that may be made of existing housing stock.

Whatever assumptions are made about the future size of households in the province, one thing is clear: much of the housing stock we are going to need for the next twenty years is already here (Table 5). Under the most likely prospect, about 900,000 additional units will be required to accommodate a combination of population growth and more households. The present plan is to construct more than a third of this total within the coming five years.

Three major problems are looming on the horizon in the future:

- fewer and fewer people tend to occupy more and more space;
- the existing stock of housing, much of which is low-density suburban, will be less and less well-adapted to the needs of the population;
- more and more elderly people will require housing which is accessible by the disabled.

It is still too soon to settle on permanent solutions to these problems. Most people are still concerned about the existence of shortages, rather than an overabundance of housing.

The choice of living arrangements and the desire to use certain amounts of dwelling space are obviously highly personal matters. But the time has come to experiment boldly with new approaches, working out any "bugs" so that they can be presented confidently as more general solutions in the future.

TABLE 5

ACCOMMODATING THE POPULATION OF THE YEAR 2005

	DWELLINGS	NET ADDITION
PRESENT ONTARIO HOUSING STOCK	3,179,000	--
TOTAL STOCK TO ACCOMMODATE 2.9 PERSONS PER HOUSEHOLD	3,542,000	363,000
2.5 PERSONS PER HOUSEHOLD	4,180,160	929,160
1.6 PERSONS PER HOUSEHOLD*	6,419,000	3,240,000

* This is an average household size found only in some inner-city areas, and is very unlikely to be either economical or socially desirable for the province as a whole. It implies a population consisting mainly of one and two person households, with the former in a majority.

As Table 6 suggests, there is a substantial amount of housing already which appears, on the face of it, to have room for more people. A considerable number of those who occupy such dwellings are, no doubt, quite content to do so. Others, however, might like to see more people living in their home but simply do not know how to go about arranging it safely and agreeably. In many cases, local by-laws may be inhibiting conversion.

As many as 363,500 dwellings in the province, 16.5% of the total, have the potential for offering extra space when both one-and two-person households are considered.* So the potential is substantial.

Over the past year, "match and share" projects have been operating on a pilot basis in Ottawa-Carleton and in Metropolitan Toronto. These are operated by charitable, church, or other voluntary sector groups with very modest government financial support. They seek both people with space to offer in their home and people seeking space, and provide counselling throughout. So far, those willing to share their homes tend to outnumber those who want to move in.

It will take time for the idea to catch on, and for some images of sharing accommodation to fade from immediate post-war and student days.

The population of Ontario over 65 years old is going to grow by some 605,000 people in the next 20 years (62%); the potential is for a great many more single persons and couples living in homes purchased when they had substantial families.

Arrangements to share accommodation are obviously only one approach to this situation. Others include:

- o the creation of means for senior citizens to retain ownership benefits and to share homes or buildings;
- o the creation of additional self-contained units within larger older dwellings to provide separate entrances for both households;
- o the provision of a smaller separate building with access to the main house (the so-called "granny flat");
- o the building of additions which allow a substantial increase in the number of persons, possibly coupled with the provision of care services through a live-in worker, etc.;

---

* In the case of 2-person households, counting started 2 persons in 6 rooms or more.

TABLE 6

POTENTIAL UNDERUTILIZATION OF HOUSING IN ONTARIO, 1981

	RENTERS	OWNERS	TOTAL
ONE PERSON IN FIVE ROOMS	43,605	48,745	92,350
ONE PERSON IN SIX ROOMS	12,675	52,700	65,375
ONE PERSON IN SEVEN ROOMS	4,735	27,550	32,285
ONE PERSON IN EIGHT ROOMS	2,820	14,980	17,800
ONE PERSON IN NINE ROOMS	1,475	6,020	7,495
ONE PERSON IN TEN ROOMS	2,570	6,350	8,920
TOTAL	**67,880**	**156,345**	**224,225**

Source: Statistics Canada, Catalogue No. 93-942

Note : Bathrooms and hallways are not counted as "rooms" in the above and thus are in addition to them.

- o the building of distinct retirement communities.

The Minister of Housing intends to act on all of these possibilities:

- o by providing support for approximately 10 projects, totalling 60 units, of renovated existing housing in the form of senior citizens equity co-operatives, to a total of $0.6 million;

- o by enlarging the terms of the Convert-to-Rent interest-free loan program to support creation of legal, self-contained rental units in existing single family homes to a total of $7.0 million for 1,000 such units;

- o by continuing its current "granny flat" demonstration program;

- o by supporting the development of planned retirement communities on a demonstration basis through grants of $2,000 to municipalities for each unit sold, to a maximum of 950 units and $2 million.

In addition, the Housing Ministry will recognize the need for assisting wheelchair access to dwellings by the disabled of whatever age by offering interest-free loans of up to $2,000 for adding such facilities to Convert-to-Rent units. Up to 500 units and $1 million are involved.

Senior citizens are a substantial and well-recognized proportion of Ontario population today. But more and more people are entering the pre-retirement years of their lives. Higher divorce rates and changing lifestyles are producing larger numbers of single person households. Initiatives already noted to allow Convert-to-Rent to be used for creating hostel-type accommodation, and to include singles in the non-profit and co-operative program on a pilot basis are also a part of preparing for a more flexible use of housing stock and housing programs in the future.

The conversion and renovation of dwellings has been a salvation for many of those in the building industry during the difficult years 1979 - 1982. It is clear that the building industry as a whole must be considered in meeting the housing needs of the future.

A BUILDING INDUSTRY STRATEGY

In 1985, a total of $12.1 billion will be spent on the construction, repair and alteration of buildings in Ontario. This constitutes 69% of all construction activity in the province.

Building construction is the single largest employer in the province. Twice as many people work in it as in the manufacture of automobiles and parts. It also has a much more widespread impact on local economies across the province than virtually any other sector.

Yet the building industry has been taken for granted by past governments. It has tended to be viewed in bits and pieces, rather than as a single industry. Eighty thousand firms engaged in manufacturing of materials and components, general building contracting, specialty trades contracting, engineering and architectural consultancy, and many other types of activity are included among its ranks. Its scope includes industrial, commercial and institutional as well as residential building.

Over 125 different associations speak for the industry, ranging from small groups of specialty trades to representatives of large multinational, integrated development firms, whose main region of operations may be outside the province altogether.

The building industry as a whole has experienced flat or declining conditions since the latter part of the 1970s. It has shrunk by 27% in relation to the provincial economy over the past ten years. Unemployment now ranges around 20%, seasonally adjusted.

The industry has come through the period leaner and very willing to tackle new types of activity.

It is vitally important for the Government of Ontario to put its own house in order to respond fully and effectively to this industry need.

There are five essential ingredients for a dynamic, resilient, and efficient building industry:

- a competitive position in world markets;
- a simpler, clearer, more accommodating, better co-ordinated regulatory environment;
- a well-trained management group and labour force with ready access to the latest technological developments;

- a way to bring together in one place information, new products, communication and other services to the industry as a whole;

- a permanent mechanism for ongoing consultation between industry and government.

The Minister of Housing has been working very closely with the Minister of Industry, Trade and Technology and the Minister for Skills Development, and consulting other ministers as necessary to produce a comprehensive building industry strategy which responds fully to the needs identified by industry representatives themselves.

This strategy has five parts.

First is export development and import replacement.

Annual building-related imports to Ontario currently range between $2.2 and $2.5 billion while the Province's exports in building products and services are some $3.9 billion; about 67% are destined for U.S. markets. In recent years, exports to the U.S. have benefited from the comparatively lower value of the Canadian dollar.

The building industry and the Government of Ontario agree on the need to:

- retain and expand our market shares of current export destinations;

- maximize the value added to existing exported goods and services;

- expose the building industry to new opportunities in export markets;

- identify import replacement opportunities and possibly future threats;

- expose both foreign and domestic buyers to our products and services;

- overcome current information and other barriers within the industry and its firms which hinder export activity, e.g. establish a framework for formation of consortiums;

- o make federal and provincial government programs and services related to export development and import replacement more effective.

Three initiatives would have a particularly strong impact on import replacement and export development:

- o better information on market opportunities;
- o creation of a construction information system to integrate some 16 different sources of data... as a first step, a feasibility study is required;
- o a world-class Building Industry Centre.

A second element of the strategy is to simplify and improve administration of provincial regulations affecting the industry.

There may be as many as 281 Provincial Acts and 472 sets of Regulations affecting some aspect of building activity. There is a vast complex of municipal by-laws, federal legislation and regulations, standards set by national agencies, and regulations established by special purpose industry bodies.

The regulatory structure can impede innovation and the adoption of advanced building systems, materials and designs. It creates conflicts in interpretation which lead to costly delays at various stages in the building process.

Since 1983, progress on reform has been made several areas, including: consolidation of regulations administered by a number of ministries into the Ontario Building Code; creation of training programs for building inspectors; and provision of grants to municipalities to improve the administration and enforcement of regulations.

Potential reforms to be accelerated under the new strategy are:

- o elimination of duplicate plans examination and inspections;
- o replacement of prescriptive regulations with performance standards, enabling certified architects and engineers to assume full responsibility for Code compliance without municipal review and inspection;
- o improved mechanisms for approval of new products;
- o increased discretionary authority for qualified municipal officials;
- o simpler Building Code appeal procedures.

A third element of the strategy is improvement of management and labour skills at all levels and the complementary expansion of the capacity to actually use new ideas and technologies more rapidly and effectively.

Research and development expenditures in the building industry are currently at between 0.1% and 0.2% of annual construction expenditures, far short of the federal target of 1.5%.

Low levels of research mean low levels of technology take-up. In technologically-based industries, the channels of communication and the movement of personnel between industry and the universities are intense. The resulting cross-fertilization of ideas creates a problem-solving and highly innovative environment.

The strategy will address a series of industry-wide problems, relating to training including, for example:

- o training requirements other than those covered by the Apprenticeship and Tradespersons Qualifications Act, e.g. estimators, construction superintendents, middle managers, senior managers, researchers;
- o the need to redirect existing training programs to facilitate the adoption of new technology;
- o the need to cushion the human costs of transition to new technologies;
- o the need to involve existing industry agencies within an overall training strategy, e.g. Construction Management Development Institute.

To support all of the above steps, the new strategy would:

- o work with the industry to study the feasibility of a Building Industry Centre to bring together products, markets, information, training and technological research identified and provided by the industry itself;
- o create an advisory agency composed of private and public sector representatives to examine other ways of addressing the problems of the building industry.

A fundamental way in which the Government of Ontario is promoting industry development is, of course, the initiation of new and expanded housing programs. Table 7 on the following page provides an overall picture of the estimated impact of these programs.

TABLE 7

ECONOMIC IMPACT OF ASSURED HOUSING FOR ONTARIO*

Policy	Gov't Cost ($ Mill.)	Jobs Created (Person-Yrs.)	Production Value ($Mill.)
Market Housing	257.3	29,400	639
Private Sector Initiative**	--	76,300	1,839
Social Housing***	208.6	73,700	2,010
Building Industry Strategy	Under Review	20,000	683
Total Impact	480.5	199,400	5,171

Footnotes

* 2.2 person-years multiplier for jobs created throughout.

** Assumes new rent regulation system promotes additional private activity in the following amounts: 1,100 in 1986, 3,600 in 1987, 9,200 in 1988, 10,400 in 1989 and 10,400 in 1990.

*** Assumes continuation of federal/provincial co-operation from past two decades or more.

NOTE: Actual provincial expenditures exceed $500 million; items which do not relate to job creation have been removed from above figures.

FOSTERING CO-OPERATION AMONG PRODUCERS, CONSUMERS AND GOVERNMENTS

Meaningful co-operation involves three things:

- sensitive leadership by elected officials in providing a framework for useful dialogue among diverse and competing interests;
- continuous sharing of information on the scope of change which can be feasibly managed, given the overall responsibilities of the government;
- specific, practical agenda items and support for the collection of information by those participating in the process.

The most contentious issue between the public and private sectors, and between major interests in the private sector is obviously rent review. The potential gains to be achieved by co-operation on this program are also the largest: reasonable rents and standards of maintenance for tenants, a sound investment for rental property owners, construction activity for the work force, lower subsidy costs for the taxpayer.

The creation of a Rent Review Advisory Committee has already been signalled in the sections on rent review. This Committee will have immediate, demanding work to do in helping to flesh out the new legislation to reform the whole rent review system.

Municipalities have one of the most extensive and crucial roles in the housing field. Their approval processes are the point at which good quality, affordable residential development may happen or be derailed. They are on the "front lines" of enforcing standards. More and more, they have entered the field of affordable housing themselves. They are often the first to feel the effects of housing shortages and homelessness through the demand for emergency shelter. City aldermen regularly receive calls from those in desperate situations.

An active, creative role for municipalities is a basic tenet of Assured Housing for Ontario. This is being recognized through six specific initiatives.

First is provision of some financial assistance to municipalities to cover initial staffing and design costs to monitor and track the status of their housing stock. The Ministry of Housing can conduct one-shot studies of housing conditions. It is essential for those in daily contact via inspection reports, building permits, demolition permits, development plans, etc. to be able to keep close tabs on what is happening.

Second is provision of incentive grants to municipalities for senior citizen retirement communities and starter homes as demonstration projects, already described. Municipalities can be a major source of innovation in the housing field. Not everything needs to be invented at Queen's Park or in the federal government. More scope should exist for local experimentation.

Third is provision of development funding to municipalities (and to other sponsors) to initiate non-profit housing projects. This could result in future joint ventures between municipalities and private sector developers, among other things.

Fourth is the adoption of the Association of Municipalities of Ontario proposal to redirect Ontario Home Renewal Program funds currently held inactively in trust; this was a courageous proposal. It deserves support.

Fifth is acceleration of a co-operative effort with municipalities to revise, streamline and coordinate municipal and provincial building regulations. It is a matter of the highest priority that this system function efficiently and effectively. This is a main thrust of the Building Industry Strategy.

Sixth is provision for regular meetings between the Minister of Housing, his colleague the Minister of Municipal Affairs, and the Association of Municipalities of Ontario. Frequent informal sessions will also occur between the Minister and mayors and councillors.

The Government of Ontario believes the Province and municipalities should be partners. Its housing and building policies are but one reflection of this belief.

This position paper was written after extensive consultation with tenants' associations, landlords, builders' associations, the co-operative movement, private and municipal non-profit groups, mortgage lenders and others who have a deep interest in housing and building across the province. Because of the short period available, these consultations were sometimes too brief. As conditions change and new policies are

introduced, views naturally change. Market conditions prompt associations and groups to undertake new research and to look for other solutions.

The Minister of Housing has every intention of keeping up the active pace of the dialogue which has been established since the summer of 1985, not only through the more formal mechanisms mentioned above, but on an individual basis as well.

WHERE DO WE GO FROM HERE?

The Ontario Government's plan for implementing assured housing has five main points:

- a short bill to secure the 4% rent guideline and the 5% cap on refinancing costs;
- a bill to provide for a comprehensive overhaul of the rent review system;
- a bill to provide greater protection against unnecessary demolitions and other ways in which the affordable rental stock is being eroded;
- action under existing authorities to implement the various initiatives to promote increased housing supply, to test new housing forms and to assist the building industry;
- further policy development and consultation with key interests affected and with the public of Ontario to produce a second stage of assured housing initiatives.

The first three groups of initiatives have already been described in some detail above. The longer-term housing policy development process includes:

- certain outstanding rent review issues, such as "key money", already described;
- innovative approaches to establishing fair rents between tenants and landlords;
- strategies for meeting the special needs of roomers/boarders, students, and natives;
- strategies for the orderly disposal of provincial land holdings;
- further evolution of regional planning and development strategies in the province as they affect housing;
- further evolution of measures to make better use of the existing stock of housing and to conserve it.

Both joint consultation mechanisms and public discussion papers will be used to produce workable policies in each of these fields.

Of more immediate interest to most people concerned with housing in the province is the plan for implementing the policies and proposals contained in this paper.

For ease of reference, the further work required, and the anticipated start date for each program or initiative has been set out in Table 8 on the next two pages.

TABLE 8

PLAN FOR IMPLEMENTATION OF ASSURED HOUSING FOR ONTARIO

		ACTION REQUIRED	START DATE
1.	RENT REVIEW	Legislation on 5% cap, 4% rent increase guideline	Depends on passage; effective Aug. 1/85
		Overall reform legislation	Depends on passage; perhaps Spring 1986
2.	RENT REGISTRY	Legislation, development of detailed procedures	Spring 1986; rents as of August 1, 1985 to be filed
3.	NON-PROFIT HOUSING: SUBSIDIES	Agreement with Federal government	Early 1986
4.	NON-PROFIT HOUSING: DEVELOPMENT LOANS	Development of criteria for cost control	Early 1986
5.	PRIVATE RENTAL HOUSING, INTEREST-FREE LOANS	Development of proposal call procedures	January 1986
6.	HIGH-RISE RENTAL REPAIR (DEMONSTRATION)	Development of selection criteria for projects	December 16, 1985
7.	LOW-RISE RENTAL REHABILITATION	Development of detailed program criteria and forms	December 16, 1985
8.	DEVELOPMENT SITES ON PROVINCIAL LAND	Completion of inventory and disposal criteria	May 1986
9.	MANAGEMENT AND TECHNICAL ASSISTANCE	Completion of negotiations with property owners' associations	December 16, 1985
10.	MUNICIPAL TRACKING SYSTEM	Completion of program criteria	December 16, 1985

TABLE 8 Cont'd.

11.	RENT-TO-INCOME ASSISTANCE	Ready to go; depends on other programs	December 16, 1985
12.	ONTARIO HOME RENEWAL PROGRAM REALLOCATION	Detailed negotiations with AMO	December 16, 1985
13.	EXPANDED HOMESHARING	Ready to go	December 16, 1985
14.	EXPANDED CONVERT-TO-RENT	Ready to go	December 16, 1985
15.	RETIREMENT COMMUNITIES DEMONSTRATION	Development of detailed program criteria	December 16, 1985
16.	SENIOR CITIZENS' EQUITY CO-OPERATIVES (DEMONSTRATION)	Development of detailed program Criteria	December 16, 1986
17.	STARTER HOMES (DEMONSTRATION)	Consultation with municipalities	December 16, 1985
18.	BUILDING INDUSTRY STRATEGY	Implementation	December 16, 1985

CONCLUSION

This position paper is a statement of firm policy intentions by the Government of Ontario. Some of those intentions will need to be debated at length in the Legislature. Others can be implemented as quickly as proper procedures can be determined. But one of the firm intentions is also to invite additional suggestions and responses from the people of this province. No policy is ever complete and perfect. If you have comments about the positions taken in this paper, please feel free to send them to:

Communications Branch
Ministry of Housing
777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

Des logements assurés pour les Ontariens

Énconce dé politique

Ontario
Ministère
du
Logement
Alvin Curling, ministre

DES LOGEMENTS ASSURÉS POUR LES ONTARIENS

ÉNONCÉ DE POLITIQUE

GOUVERNEMENT DE L'ONTARIO

Décembre 1985

TABLE DES MATIÈRES

	Page
RÉSUMÉ.....	i
Introduction.....	1
La situation actuelle du logement en Ontario.....	3
Perspectives d'avenir.....	9
Un plan de logements assurés.....	13
La protection des droits des locataires.....	15
Un traitement équitable des propriétaires de logements locatifs.....	18
Les demandes de logement en souffrance.....	22
Les problèmes de l'avenir.....	25
Stratégie relative à l'industrie du bâtiment.....	31
Collaboration entre les producteurs, les consommateurs et les gouvernements.....	37
Que faisons-nous maintenant?.....	40
Conclusion.....	44

RÉSUMÉ DE L'ÉNONCÉ DE POLITIQUE "DES LOGEMENTS ASSURÉS POUR LES ONTARIENS"

INTRODUCTION :

Les Ontariens méritent de disposer de logements décents et abordables. Ils sont donc en droit d'attendre de leur gouvernement provincial qu'il déploie tous les efforts possibles pour atteindre cet objectif.

Une politique de logements assurés suppose :

- un système juste et efficace de protection des droits des locataires;
- un traitement équitable des propriétaires de logements locatifs;
- un gouvernement actif prêt à répondre aux besoins de longue date auxquels on n'a toujours pas répondu et à ceux qui se font jour;
- une industrie du bâtiment dynamique et efficace;
- une collaboration suivie entre les producteurs, les consommateurs et les pouvoirs publics pour appliquer des mesures concrètes et réalistes.

UN SYSTÈME JUSTE ET EFFICACE DE PROTECTION DES DROITS DES LOCATAIRES

La révision des loyers, les lois portant sur les relations entre propriétaires et locataires, et les autres mesures de protection des droits des locataires forment un ensemble indissociable.

Dans le domaine de la révision des loyers, le gouvernement compte :

- faire participer directement les locataires et les propriétaires d'ensembles locatifs au processus d'élaboration et d'administration d'une politique de révision des loyers;
- étendre la révision des loyers pour couvrir tous les immeubles du marché privé, y compris ceux construits après 1975 et ceux dont le loyer dépasse 750 $ par mois, pour éviter l'élargissement du fossé entre les logements réglementés et ceux qui ne le sont pas et protéger <u>tous</u> les locataires;

- o résoudre au moins 70 % des litiges par la conciliation, en confiant les décisions de fixation des loyers au ministère du Logement plutôt qu'en ayant recours à de longues procédures chargées d'antagonisme devant un tribunal; peu de locataires auront ainsi besoin d'un avocat;

- o créer une nouvelle Commission d'audiences sur la révision des loyers qui aura pour unique mandat de conduire les audiences d'appel afin de remplacer l'actuelle Commission de location résidentielle qui essaie en vain de concilier trois mandats incompatibles;

- o mettre au point une méthode permanente et structurée de fixation du pourcentage d'augmentation (4 % en 1986) au-dessus duquel les loyers feront l'objet d'une révision, afin de remplacer la méthode empirique actuelle;

- o rendre permanente la protection préalablement offerte dans certains cas contre les reventes successives d'immeubles dans le cadre de transactions financières improductives, en fixant notamment à 5 % le plafond des augmentations de loyer dues aux frais de refinancement;

- o prévoir un mécanisme de réduction des loyers pour tenir compte des frais de financement préalablement acceptés relativement à une hypothèque que le propriétaire d'un ensemble locatif n'a plus à payer;

- o instaurer un registre provincial des loyers exigés, que l'on pourra consulter par téléphone et auquel tout le monde aura accès, couvrant initialement les immeubles les plus importants puis tous les immeubles;

- o offrir une aide basée sur le principe de l'indexation du loyer sur le revenu pour tous les locataires à faible revenu chaque fois que la province fournit des subsides.

Dans le domaine du droit d'occupation, le gouvernement compte :

- o prendre fermement position contre les efforts de suppression de logements viables et abordables, qu'il s'agisse de "rénovations", de création de "coopératives de logements" lucratives et d'"appartements-hôtels", de conversions en condominiums ou encore de démolitions inutiles;

- o collaborer avec les représentants des locataires et des propriétaires pour modifier les politiques existantes ou en élaborer de nouvelles au sujet de certaines questions telles que l'obligation de verser un montant pour la remise des clefs;

- o créer un groupe de travail composé de personnes en pension, de locataires de chambres meublées, de propriétaires et de représentants du gouvernement pour mieux définir les droits des personnes en pension et des locataires de chambres meublées.

Le ministre du Logement collaborera étroitement dans ce domaine avec le procureur général, le ministre des Affaires municipales et le ministre de la Consommation et du Commerce. En outre, on entreprend actuellement un examen approfondi des problèmes financiers auxquels font face les locataires à faible revenu, avec la participation de tous les ministères et organismes intéressés.

UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS

Les propriétaires de logements locatifs du secteur privé ont des droits eux aussi. En les ignorant on risque à long terme une détérioration de la qualité du logement, une dégradation des relations entre propriétaires et locataires et une restriction du choix de logements disponibles.

Le gouvernement compte :

- o établir l'uniformisation des loyers entre les logements similaires d'un même immeuble, sur une période de cinq ans;

- o accorder un montant fixe approprié pour les augmentations de frais d'exploitation dans le cadre du processus de révision des loyers, ce qui allégera sensiblement le fardeau administratif des propriétaires;

- o faire en sorte que les loyers des immeubles datant d'après 1975 dont l'exploitation n'est pas encore économiquement viable soient portés à un niveau suffisant sur une période de cinq ans;

- o simplifier et rationaliser fondamentalement tout le processus de révision des loyers -- avec le nouveau système, peu de propriétaires auront besoin d'un avocat; il y aura beaucoup moins d'incertitude et les décisions ne se feront plus attendre aussi longtemps;

- o fournir des prêts-subventions pouvant atteindre 5 000 $ par logement aux propriétaires de logements locatifs situés dans de petits immeubles anciens pour qu'ils les rénovent afin de satisfaire aux normes domiciliaires minimales;

- o financer la recherche et le développement dans le domaine de la réparation et de l'entretien des tours d'habitation;

- participer à l'organisation à long terme de services de formation et de consultation pour les propriétaires de petits immeubles anciens et promouvoir le nouveau code déontologique des propriétaires de logements locatifs que le Urban Development Institute est en train d'élaborer.

L'étude portant sur les difficultés économiques de certains propriétaires examinera entre autres les possibilités de mesures d'assistance aux propriétaires qui perçoivent des loyers anormalement bas.

LES DEMANDES DE LOGEMENT EN SOUFFRANCE

En Ontario, quelque 200 000 ménages n'ont pas les moyens de payer le loyer d'un logement décent; entre 30 000 et 40 000 noms figurent sur des listes d'attente pour les logements disponibles. De nombreux propriétaires de logements pour locataires à faible revenu n'ont pas les moyens de maintenir leur propriété en bon état.

Le ministre du Logement va :

- veiller à la création de 10 000 logements à but non lucratif et logements en coopérative de plus au cours des trois prochaines années, grâce à un programme remanié qui affectera l'aide de façon plus judicieuse;

- accorder des prêts aux promoteurs de logements locatifs privés, sans intérêt pendant 15 ans, pour favoriser la création de 5 000 logements locatifs neufs abordables;

- offrir des terrains appartenant à la province pour appuyer les projets de logements locatifs privés et à but non lucratif;

- financer la création de 6 000 logements supplémentaires dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs;

- assumer une plus grande part de responsabilité dans l'exécution de programmes de logement en prenant des dispositions dans ce sens avec le gouvernement fédéral;

- faire en sorte que des logements à loyer indexé sur le revenu soient offerts par ceux qui bénéficient de subsides de la part du gouvernement, afin d'intégrer les personnes à faible revenu dans la collectivité;

- comme l'a recommandé la Association of Municipalities of Ontario, rediriger les fonds déjà affectés en vertu du Programme de rénovation des logements de l'Ontario des municipalités inactives aux municipalités actives, ce qui permettra à quelque 4 000 propriétaires supplémentaires de remettre leur logement en état comme il se doit.

L'évolution de la pyramide des âges de l'Ontario, qui connaît un vieillissement de sa population, pose de nouveaux problèmes de logement pour l'avenir. De plus en plus d'Ontariens vivent seuls, et de plus en plus de logements sont trop vastes pour leurs occupants.

Le ministre du Logement va :

- appuyer l'expérimentation portant sur les coopératives par actions pour personnes âgées;
- élargir les prêts du Programme de conversion en logements locatifs, qui ont connu un vif succès, pour encourager la création, pour les personnes seules, de logements qui s'apparentent à des centres pour itinérants (chambres meublées), et pour ajouter des logements dans des maisons unifamiliales;
- appuyer les projets pilotes de collectivités pour retraités;
- appuyer les projets locaux de partage de logement, auxquels participent généralement des personnes âgées et qui ont pour objet de mettre des logements à la disposition d'autres personnes;
- appuyer les projets pilotes de logement à but non lucratif ou en coopérative destinés aux personnes seules;
- fournir de l'aide supplémentaire pour rendre accessibles aux personnes en fauteuil roulant les logements créés dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs.

On assistera, dans le cadre des programmes ci-dessus, à une collaboration active entre le ministre du Logement, le ministre responsable des Personnes âgées, le ministre responsable des Personnes handicapées et le Procureur général.

UNE STRATÉGIE FAVORISANT UNE INDUSTRIE DU BÂTIMENT DYNAMIQUE

L'industrie du bâtiment est la plus importante des industries de l'Ontario. Ce secteur d'activité a actuellement d'importants défis à relever à la suite du ralentissement sensible de la croissance démographique et de l'évolution de l'économie du Canada.

Le ministre du Logement collaborera étroitement avec le ministre de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie et le ministre de la Formation professionnelle pour :

- promouvoir le développement des exportations et le remplacement des importations dans le domaine de la construction;

- o simplifier et améliorer l'administration des règlements provinciaux, des normes du bâtiment, etc. qui influent sur cette industrie;

- o appuyer les programmes de formation industrielle et les efforts de coopération en faveur de l'utilisation de nouvelles technologies;

- o favoriser la création d'un centre de l'industrie du bâtiment qui regrouperait les produits, les marchés, l'information, la formation et les recherches technologiques qui seraient identifiés et fournis par l'industrie elle-même;

- o créer un organe consultatif composé de représentants du secteur privé et du secteur public afin de formuler cette stratégie plus en détail.

COLLABORATION ENTRE LES PRODUCTEURS, LES CONSOMMATEURS ET LES GOUVERNEMENTS

Il est aisé de demander la collaboration d'autrui mais, en dépit des meilleures intentions, les efforts de coopération sont voués à l'échec si tous les participants ne s'attachent pas à servir à la fois leurs propres intérêts et l'intérêt général.

Le ministre du Logement va :

- o créer un Comité consultatif de la révision des loyers qui disposera des ressources nécessaires pour entreprendre ses propres recherches et projets pilotes sur des questions intéressant à la fois les locataires et les propriétaires;

- o aider financièrement les municipalités à mieux surveiller l'état de leur stock de logements, ce qui facilitera la tâche des paliers municipal et provincial dans l'élaboration de leurs politiques et de leurs programmes;

- o octroyer des prêts aux organismes municipaux et privés de logement à but non lucratif pour les aider à lancer des projets et à les mettre en oeuvre;

- o offrir des subventions d'encouragement aux municipalités qui modifient leurs normes et leur processus d'approbation pour favoriser, dans le cadre d'un projet pilote, la création de propriétés domiciliaires abordables pour les personnes au revenu modeste.

CONCLUSION

Les mesures annoncées ici respectent pleinement les engagements qu'a pris le premier ministre de l'Ontario lors de sa déclaration du 2 juillet 1985 à l'Assemblée législative.

Nous demandons à l'Assemblée de viser une adoption rapide de deux brefs projets de loi dont l'objet est d'étendre les dispositions relatives à la révision des loyers qui expirent au 31 décembre 1985, et à permettre l'application des mesures dont la date d'effet est fixée au 1er août dernier.

Il faut s'attendre à un débat plus approfondi sur les mesures législatives de réforme globale de la révision des loyers. Cela permettra d'établir un cadre d'application suffisamment large pour que l'on puisse consulter davantage des représentants des locataires et des propriétaires sur les points de détail.

Entre temps, le ministre du Logement, de concert avec d'autres ministres, va prendre les mesures nécessaires pour augmenter l'offre de logements locatifs, répondre aux besoins urgents, favoriser le développement de l'industrie du bâtiment et mettre au point de nouveaux mécanismes concrets de coopération entre tous les partenaires du secteur du logement.

Si complet soit-il, cet ensemble de mesures n'est qu'un fondement pour l'avenir. Il reste beaucoup à faire, notamment en matière de loyers abordables pour les personnes à faible revenu. Nous présenterons probablement d'autres mesures d'ici un an. Mais, dès à présent, il y a du pain sur la planche pour tous les intéressés des secteurs de l'industrie, du gouvernement et des services bénévoles.

INTRODUCTION

Les Ontariens travaillent fort et ils accordent une très grande importance au logement. C'est pourquoi ils bénéficient d'un des meilleurs niveaux de vie dans le monde. Selon un sondage qui a été effectué en 1984, seuls 0,5 % des logements ne sont pas dotés des installations sanitaires de base. Des données de 1981 nous indiquent que quelque 0,6 % seulement des logements de la province ont trop d'occupants. Bien que ces pourcentages peu élevés (qui représentent environ 20 000 à 30 000 logements) soient inacceptables aujourd'hui, ils témoignent malgré tout d'une amélioration considérable depuis la fin de la Deuxième guerre mondiale.

Nous demeurons tout de même confrontés à d'importants problèmes. Quelque 200 000 ménages n'ont toujours pas les moyens d'avoir un logement locatif convenable. Dans toute la province, les locataires s'inquiètent de l'avenir. Mettra-t-on fin à la révision des loyers? Leurs logements seront-ils entretenus de façon satisfaisante? Trouveront-ils un logement vacant lorsqu'ils voudront déménager? De leur côté, les propriétaires de logements locatifs se demandent si leurs entreprises continueront d'être rentables, et si des règlements supplémentaires ne viendront pas restreindre encore davantage leurs activités.

La construction et la vente de nouvelles habitations non locatives ont augmenté considérablement depuis la récession de 1981-1982. Cependant, près de 20 % de l'ensemble des travailleurs de l'industrie du bâtiment dans la province demeurent sans emploi et n'ont guère d'espoir de retourner au travail dans l'immédiat.

Le présent document met de l'avant une politique qui vise à assurer des logements pour les Ontariens. Il s'agit du premier énoncé global de politique en matière de logement depuis plus d'une décennie... et il est plus exhaustif que tous les énoncés précédents. Il aborde la révision des loyers, les rapports entre propriétaires et locataires, le logement social, le logement des personnes qui présentent des besoins particuliers, la rénovation des logements, l'aménagement des terrains, la planification communautaire et l'industrie du bâtiment dans son ensemble.

Le gouvernement de l'Ontario estime qu'une politique en matière de logement pour l'ensemble de la province doit se fonder sur cinq éléments qui se conjuguent pour donner à la population les garanties dont elle a besoin et auxquelles elle s'attend.

Lorsqu'on parle de **"logements assurés pour les Ontariens"**, on entend :

- une protection énergique, équitable et efficace des droits des locataires;

- o des règles équitables pour les propriétaires de logements locatifs, administrées de façon efficace et dans un climat de certitude;

- o un gouvernement qui s'attaque aussi bien aux retards pris à l'égard des besoins qu'aux problèmes qui se font jour en faisant preuve de créativité et de ténacité;

- o une industrie du bâtiment souple, efficace et dynamique, qui saisit les possibilités qui s'offrent en ce qui a trait aux nouveaux marchés et qui se tient à la fine pointe du progrès dans les domaines de la technologie et des relations entre le patronat et les syndicats;

- o l'établissement d'un climat de collaboration quotidienne entre les producteurs, les consommateurs et les gouvernements pour ce qui est des politiques et programmes en matière de logement et de leur mise en oeuvre.

Le présent document abordera chacun de ces éléments plus en détail et exposera les mesures précises que le gouvernement de l'Ontario entend prendre.

Il importe tout d'abord de dresser un portrait de la situation actuelle dans le domaine du logement et d'indiquer ce que l'avenir peut nous réserver.

LA SITUATION ACTUELLE DU LOGEMENT EN ONTARIO

Le stock de logements de la province offre un choix très varié aux Ontariens et aux nouveaux venus qui ont les moyens voulus. Le Tableau 1 donne une vue d'ensemble du stock de logements actuel et des types de ménages qui occupent ces logements. Ces dernières décennies, on a assisté à une diversification aussi bien des types de logements que des types de ménages.

En mars 1984, on dénombrait dans la province 3 179 000 logements occupés, dont 1 122 000 logements (soit 35 %) étaient loués et 2 058 000 logements (soit 65 %) étaient occupés par leurs propriétaires.*

Même si 49 % de toutes les propriétés foncières libres de toute obligation en Ontario ne sont pas hypothéquées, la majorité des acheteurs doivent contracter une hypothèque et répartir leurs paiements sur une certaine période. À la fin de 1983, le montant des prêts hypothécaires qui devaient être remboursés en Ontario s'élevait à 50 milliards de dollars. Le total des prêts hypothécaires émis l'an dernier pour plus de 200 000 logements nouveaux et existants atteignait environ 9,4 milliards de dollars. On a consacré 6,3 milliards de dollars à la construction et à la réparation de logements. Le logement constitue un domaine très important qui représente la plus grosse part tant des dépenses que des économies des ménages ontariens. On trouvera au Tableau 2 des données sur les investissements récents en matière de logements et de production.**

La qualité dans l'ensemble croissante du logement en Ontario, les taux d'intérêt élevés et la hausse des impôts fonciers et du coût de l'énergie sont des facteurs qui ont suscité une augmentation du coût global du logement dans la province. Le logement est une nécessité fondamentale, mais il peut aussi constituer un investissement et refléter le statut social. Lorsque leur revenu augmente, les gens sont prêts à consacrer davantage d'argent au logement et contribuent à l'augmentation des prix. Tout au long des années 1970, on pensait que la valeur des propriétés augmenterait sans cesse, et cette attente a contribué en soi à l'augmentation des prix.

---

* Source : Statistique Canada, n° cat. 64-202

** Source : Canadian Housing Statistics, 1984

TABLEAU 1

LE STOCK DE LOGEMENTS EN ONTARIO EN 1984

LOGEMENTS PAR GENRE D'OCCUPANTS

	NOMBRE	%
LOCATAIRES	1 122 000	35,3
PROPRIÉTAIRES	2 058 000	64,7
TOTAL	3 179 000	100,0

GENRE DE LOGEMENTS

MAISONS INDIVIDUELLES	1 833 000	57,7
MAISONS JUMELÉES ET EN RANGÉE	409 000	12,9
APPARTEMENTS	919 000	28,9
MAISONS MOBILES	18 000	0,5
TOTAL	3 179 000	100,0

Source : Statistique Canada, n° cat. 64-202

LES MÉNAGES ONTARIENS

	1971	1981
Familles composées de deux conjoints avec enfants	1 681 046	2 028 690
Familles monoparentales	44 190	250 285
Ménages non familiaux	402 930	690 810
TOTAL	2 128 160	2 969 785

Source : Statistique Canada, Recensement du Canada

TABLEAU 2

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ONTARIO
(MISE EN CHANTIER)

	INDIVIDUELS	JUMELÉS OU EN RANGÉE	APPARTEMENTS
1980	18 693	8 454	12 980
1981	24 440	10 396	15 325
1982	17 836	6 216	14 456
1983	33 804	5 561	15 574
1984	32 851	5 248	10 072
1985 (janv.-sept.)	30 159	4 131	11 182

Source : Canadian Housing Statistics, 1984

Statistique Canada, n° cat. 64-002

DÉPENSES POUR LES LOGEMENTS EN ONTARIO
(EN MILLIONS DE DOLLARS)

	CONSTRUCTION*	RÉPARATIONS	TOTAL
1980	3 318,4	1 121,9	4 260,2
1981	3 743,4	1 255,4	4 998,8
1982	3 139,8	1 335,5	4 475,3
1983	4 375,8	1 499,6	5 875,4
1984	4 686,2	1 589,2	6 275,4
1985	4 998,0	1 664,0	6 662,0

Source : Statistique Canada, n° cat. 64-201

* Comprend les conversions, les rajouts, etc.

Au cours de la dernière décennie, le coût de la construction de logements en Ontario a plus que doublé; les loyers ont augmenté de 73 % et le coût d'acquisition a augmenté de 119 %. Quant aux coûts des intérêts hypothécaires, ils ont augmenté de 155 % et les frais de services publics, de 219 %.

La croissance du revenu des ménages a permis à la plupart des Ontariens d'assumer ces coûts. Bon nombre de ces ménages, surtout les familles qui ont deux revenus, ont sensiblement amélioré leurs conditions de logement. Mais d'autres ont été moins fortunés. Leur situation a empiré pour une ou plusieurs des raisons suivantes :

- la perte d'un vieux logement à loyer abordable en raison de sa démolition, de sa conversion ou de sa rénovation;
- la perte du revenu;
- la baisse du pouvoir d'achat qu'entraîne un revenu fixe comme une pension, etc.;
- la séparation ou le divorce et la perte d'un principal soutien de famille;
- l'invalidité;
- la discrimination dans un marché de location domiciliaire limité.

Ces changements se reflètent dans les statistiques qui indiquent que de 180 000 à 200 000 ménages paient un loyer trop élevé pour un logement qui ne répond pas aux normes élémentaires ou qui est trop petit pour leurs besoins. De 30 000 à 40 000 ménages sont venus allonger la liste d'attente pour des logements subventionnés dont les loyers sont indexés sur le revenu du ménage. Ces loyers représentent de 16,7 à 25 % du revenu.

Même si le nombre de ménages vivant en dessous du seuil de la pauvreté a augmenté et que les logements du secteur privé à loyer abordable sont de plus en plus rares, la production de logements locatifs par le secteur public ou subventionnés par ce dernier a baissé considérablement. Cette production qui était auparavant d'environ 8 000 logements par année n'est plus que de 5 000. Sur ceux-ci, seulement 1 500 à 2 000 logements sont offerts chaque année à un loyer indexé sur le revenu. À ce rythme, il faudrait de nombreuses années pour en arriver à répondre aux besoins de tous ceux qui paient un loyer trop élevé pour un logement inadéquat. Cette situation est évidemment inacceptable.

Elle pourrait toutefois être bien plus grave si le système de révision des loyers n'avait pas contribué à maintenir le taux d'augmentation des loyers au-dessous du taux général de l'inflation pendant la plus grande partie de cette période. Si les loyers devaient augmenter en moyenne de 200 $ par mois, un bon nombre d'autres ménages ontariens joindraient probablement la catégorie des ménages dans le besoin. Ils pourraient avoir besoin de subsides qui se chiffreraient en centaines de millions de dollars, en plus des 340 millions de dollars actuellement versés par le gouvernement provincial pour maintenir l'équilibre actuel. En présumant qu'en moyenne la différence que les locataires ne peuvent pas se permettre est de 100 $ par mois, il faudrait peut-être 240 millions de dollars de plus chaque année pour rattraper le retard quant aux besoins en matière de logement en Ontario si les loyers du secteur privé augmentaient raisonnablement.

La révision des loyers n'est pas un contrôle des loyers. Elle permet de transférer aux locataires les augmentations de coût. En fait, les loyers qui sont approuvés par le système de révision sont en moyenne d'environ 50 % supérieurs au taux d'augmentation fixé par le système.

Dans sa forme actuelle, la révision des loyers comporte d'importantes lacunes :

- elle ne protège pas adéquatement les locataires, dont bon nombre sont forcés de payer un loyer illégal tandis que d'autres se voient refuser la protection d'une révision des loyers;

- elle risque de diviser de façon permanente le marché de la location entre les logements soumis à la révision et ceux qui ne le sont pas;

- elle n'offre pas de moyens pour empêcher les propriétaires de contourner la loi;

- elle n'encourage pas la construction de logements ni l'entretien adéquat des immeubles;

- son administration est complexe, contradictoire et lourde.

En comblant toutes ces lacunes, on ne commencerait même pas à établir une politique adéquate de logement en Ontario. La révision des loyers n'aide pas davantage les locataires à faible revenu que les autres catégories de locataires, et parfois les aide moins. Elle profite à beaucoup de ménages à revenu élevé (selon les estimations, 26 % de ceux qui résident dans des logements à loyer modeste).

De toute évidence, le système doit être complété par des programmes pour :

- o protéger les locataires contre la violation de leurs droits, outre les augmentations excessives de loyer;
- o conserver et remettre en état les logements locatifs disponibles;
- o aider les personnes dans le besoin;
- o concevoir et fournir des logements répondant à des besoins particuliers;
- o contenir le plus possible l'ensemble des coûts de construction et de réparation.

La situation du logement en Ontario est encourageante, mais il reste de sérieux problèmes à régler. Il faudrait passer à l'action, car ces problèmes signalent de profondes tendances qui commencent à se manifester.

PERSPECTIVES D'AVENIR

Les besoins de l'Ontario en matière de logement dépendent du genre de population que nous aurons et des types de ménages qui prévaudront.

Ces dernières années, certaines tendances s'affirment nettement en Ontario :

- la croissance de l'ensemble de la population se ralentit. Selon les prévisions actuelles, elle devrait s'arrêter après 2015;

- par rapport à l'ensemble de la population, le pourcentage de personnes au sein de certaines catégories d'âge s'accroît, notamment celui des personnes agées et celui des adultes actifs dans la force de l'âge;
- les autres catégories d'âge déclinent assez rapidement par rapport au reste de la population, notamment celles des adolescents et des jeunes adultes;

- l'essor de la plupart des centres urbains continue, mais à un rythme plus lent;

- les types de ménage sont devenus beaucoup plus divers. L'époque où le ménage typique consistait en un mari au travail, une femme au foyer et trois ou quatre enfants est depuis longtemps révolue en Ontario; les deux parents travaillent dans le cas de plus d'un million de familles.

Les tendances démographiques clés sont illustrées dans le tableau qui figure à la page suivante.

L'évolution de la population ontarienne a des conséquences évidentes et spectaculaires sur le logement :

- d'ici la fin du siècle la demande globale de logements déclinera et la préservation et la modification du stock actuel de logements prendront encore plus d'importance;

- la demande de propriétés domiciliaires de bonne qualité, plus petites et bien situées se maintiendra probablement, de même que le besoin de logements comprenant certaines installations pour des soins médicaux;

- la demande de logements locatifs élémentaires pour accueillir des personnes seules ou des couples qui viennent d'obtenir leur premier emploi demeurera élevée à court terme mais commencera peut-être à décliner vers les toutes dernières années du siècle;

- il existe toujours un besoin important de logements à loyer modéré situés dans des petits immeubles ou de plein pied pour accueillir les familles monoparentales comptant un ou deux enfants.

TABLEAU 3

PRÉVISIONS SUR LA POPULATION AU CANADA
(EN MILLIONS)

ANNÉE	POPULATION
1986	25,6
2006	28,1
2016	28,2
2026	27,5
2031	26,8

Source : Statistique Canada, nº cat. 91-520

PRÉVISIONS SUR LA POPULATION ONTARIENNE
PAR GROUPES D'ÂGE, DE 1985 À 2005
(EN MILLIERS)

ÂGE	1985	1990	1995	2000	2005
0-4	614,2	611,0	555,1	490,3	461,4
15-19	702,3	660,7	632,1	653,3	641,1
20-24	847,8	731,0	680,4	651,8	672,9
40-44	564,7	717,2	761,8	832,2	891,5
70-74	268,4	290,2	368,8	387,3	391,1
POPULATION TOTALE	9 043,0	9 545,9	9 894,7	10 125,8	10 270,4

Source : Statistique Canada, nº cat. 91-520

L'évolution de la demande de logement influe profondément sur l'industrie du bâtiment de notre province.

En 1984, l'industrie ontarienne du bâtiment employait environ 380 000 personnes. Cette industrie comptait 80 000 entreprises, et la construction et la rénovation de maisons, d'usines, de magasins et de bureaux dans nos centres urbains se chiffraient à 11,3 milliards de dollars.

Les consommateurs d'aujourd'hui sont de plus en plus exigeants quant à leur logement et ont un souci des détails. La qualité des finitions et certaines difficultés inhérentes à l'adoption de nouvelles technologies, dans des domaines tels que la construction bien calfeutrée et le chauffage économique, rendent les entreprises en bâtiment moins compétitives.

À mesure que la technologie du bâtiment évolue, on importe de plus en plus d'articles, si bien que l'on assiste à une disparition d'emplois que les Ontariens pourraient occuper. L'industrie du bâtiment, qui est structurée en divers métiers et types d'activités, a commencé récemment à s'organiser en tant que secteur global.

L'industrie du bâtiment est l'une des industries les plus réglementées de la province.

Étant donné l'évolution du marché et les lourdes conséquences qu'elle a sur l'industrie de la construction et du développement, quatre mesures s'imposent :

- une orientation judicieuse des programmes gouvernementaux en fonction de réalités nouvelles de façon à ne pas apporter de solutions périmées à de vieux problèmes en voie de disparition;

- une consultation étroite entre tous ceux qui travaillent quotidiennement dans le marché de la construction : constructeurs, organismes sociaux, agents immobiliers, fonctionnaires municipaux et autres, et tous ceux qui participent à l'élaboration et à la prestation des programmes gouvernementaux, afin de détecter les changements et de prendre rapidement les mesures nécessaires;

- une stabilisation du climat de l'industrie et une réduction des incertitudes en matière de réglementation du secteur privé;

- l'élaboration d'un cadre international de coordination des activités de conception et de commercialisation de l'industrie du bâtiment.

UN PLAN DE LOGEMENTS ASSURÉS

Le ministre du Logement pense que l'on peut sensiblement améliorer la planification dans les secteurs public et privé en définissant un ensemble de buts dans le domaine du logement. Ces buts, qu'il n'est pas question d'ailleurs de "graver dans la pierre", pourraient aider toutes les parties concernées à organiser leurs propres activités et leur serviraient de points de référence pour juger des réalisations et s'adapter à l'évolution des marchés.

Le ministre du Logement a fixé les buts suivants pour l'Ontario pour la période de 1986 à 1990 :

- 345 000 nouveaux logements, dont des logements locatifs, sont nécessaires pour maintenir le taux actuel de disponibilité de logements;
- il faut 25 000 logements supplémentaires pour répondre aux besoins de logement qu'il reste toujours à combler;
- sur ce total de 370 000 logements, près de 50 000 doivent être destinés aux personnes qui ont besoin d'aide au logement;
- étant donné la croissance de la population en âge de travailler, un marché dynamique de la propriété domiciliaire devrait créer plus de 250 000 logements; aucun programme gouvernemental de stimulation de la propriété domiciliaire ne semble donc nécessaire à l'heure actuelle ou dans l'avenir prévisible;
- le nouveau système de révision des loyers devrait favoriser la création, par le secteur privé, de près de 44 000 logements locatifs, dont 1 000 en 1986;
- 5 000 nouveaux logements locatifs devraient être créés en 1986 et 1987 grâce à l'aide du gouvernement, pendant que le marché des logements locatifs ne bénéficiant pas d'aide se rétablit;
- il faudrait rénover 30 000 logements existants.

Le gouvernement de l'Ontario contribuera à ce plan de la façon suivante :

- en favorisant un climat de confiance et de stabilité pour l'investissement par le secteur privé;
- en aidant l'industrie du bâtiment à devenir plus productive et plus souple;

- en offrant des subventions et des prêts pour favoriser la construction de logements sociaux et de logements à prix modique;

- en octroyant des subventions et des prêts pour favoriser la rénovation et la conversion de logements à prix modéré.

LA PROTECTION DES DROITS DES LOCATAIRES

Au cours des années 1970, le problème des relations entre propriétaires et locataires est constamment revenu à l'ordre du jour, et la même question se posait toujours : comment faire pour établir un équilibre entre les droits et les intérêts des locataires et ceux des propriétaires?

À la suite d'une importante étude réalisée par la Commission de réforme du droit de l'Ontario, la Loi sur la location immobilière a été modernisée après plus de 50 ans et sa version modifiée est entrée en vigueur le 1er janvier 1970. Les modifications visaient à mieux protéger les locataires contre les actions arbitraires des propriétaires.

À la fin de 1975, la révision des loyers est entrée en vigueur, les locataires ont commencé à jouir d'un droit d'occupation et les avis d'augmentation de loyer sont devenus obligatoires.

La Loi de 1979 sur la location résidentielle avait pour objet de réunir en une seule loi les parties de la Loi sur la location immobilière qui portaient sur le logement et la révision des loyers.

Mais cette nouvelle loi a suscité de vives critiques aussi bien de la part des propriétaires que des locataires, si bien que certaines portions importantes ne sont jamais entrées en vigueur. Il s'agit de celles qui traitaient des relations entre propriétaires et locataires lorsqu'il n'est pas question de révision des loyers. L'ancienne Loi sur la location immobilière a donc continué à s'appliquer.

Le gouvernement de l'Ontario entend mettre un terme définitif à la complexité et à la confusion passées.

Le droit d'occupation et la révision des loyers sont deux éléments qui se complètent. Toutefois, les mesures de protection du droit d'occupation (Loi sur la location immobilière) et les mesures de protection offertes par la révision des loyers devraient être appliquées de façon distincte afin de distinguer clairement les processus différents qui entrent en jeu.

En ce qui concerne la révision des loyers, le gouvernement compte :

- faire participer directement les locataires et les propriétaires d'ensembles locatifs au processus d'élaboration et d'administration d'une politique de révision des loyers;

- o étendre la révision des loyers pour couvrir pratiquement tous les immeubles du marché privé, y compris ceux construits après 1975 et ceux dont le loyer dépasse 750 $ par mois, pour éviter l'élargissement du fossé entre les logements réglementés et ceux qui ne le sont pas et protéger tous les locataires;

- o résoudre au moins 70 % des litiges par la conciliation, en confiant les décisions de fixation des loyers au ministère du Logement plutôt qu'en ayant recours à de longues procédures chargées d'antagonisme devant un tribunal; peu de locataires auront ainsi besoin d'un avocat;

- o créer une nouvelle Commission d'audiences sur la révision des loyers qui aura pour unique mandat de conduire les audiences d'appel afin de remplacer l'actuelle Commission de location résidentielle qui essaie en vain de concilier trois mandats incompatibles;

- o mettre au point une méthode permanente et structurée de fixation du pourcentage d'augmentation (4 % en 1986) au-dessus duquel les loyers feront l'objet d'une révision, afin de remplacer la méthode provisoire actuelle;

- o rendre permanente la protection préalablement offerte dans certains cas contre les reventes successives d'immeubles dans le cadre de transactions financières improductives, en fixant notamment à 5 % le plafond des augmentations de loyer dues aux frais de refinancement;

- o prévoir un mécanisme de réduction des loyers pour tenir compte des frais de financement préalablement accordés correspondant à une hypothèque que le propriétaire d'un ensemble locatif n'a plus à payer;

- o instaurer un registre provincial des loyers exigés, que l'on pourra consulter par téléphone et auquel tout le monde aura accès, couvrant initialement les immeubles les plus importants puis tous les immeubles;

- o offrir une aide basée sur le principe de l'indexation du loyer sur le revenu pour tous les locataires à faible revenu chaque fois que la province fournit des subsides.

Pour ce qui est du droit d'occupation, le gouvernement de l'Ontario compte :

- prendre fermement position contre les efforts de suppression de logements viables et abordables, qu'il s'agisse de "rénovations", de création de "coopératives de logements" lucratives et d'"appartements-hôtels", de conversions en condominiums ou encore de démolitions inutiles;

- collaborer avec les représentants des locataires et des propriétaires pour modifier les politiques existantes ou en élaborer de nouvelles au sujet de certaines questions telles que l'obligation de verser un montant pour la remise des clefs;

- créer un groupe de travail composé de personnes en pension, de locataires de chambres meublées, de propriétaires et de représentants du gouvernement pour mieux définir les droits des personnes en pension et des locataires de chambres meublées.

Le ministre du Logement collaborera étroitement dans ce domaine avec le procureur général, le ministre des Affaires municipales et le ministre de la Consommation et du Commerce. En outre, on entreprend actuellement un examen approfondi des problèmes financiers auxquels font face les locataires à faible revenu, avec la participation de tous les ministères et organismes intéressés.

UN TRAITEMENT ÉQUITABLE DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS LOCATIFS

Les propriétaires de logements locatifs ont droit eux aussi à un traitement équitable. Bien qu'il serait possible de nier ou d'ignorer ces droits à court terme pour des raisons purement politiques, on créerait ainsi de graves problèmes à long terme. On risquerait en se montrant injuste envers les propriétaires de détruire ou de sérieusement compromettre les politiques du gouvernement aux yeux de l'ensemble des contribuables, voire à ceux des locataires.

Le gouvernement de l'Ontario est convaincu que les propriétaires de logements locatifs privés ont un rôle vital à jouer dans le marché du logement de notre province. Qui plus est, le gouvernement pense que la situation des propriétaires de logements locatifs peut devenir viable à long terme selon un nouveau système de révision des loyers.

Le gouvernement compte :

- établir l'uniformisation des loyers entre les logements similaires d'un même immeuble, sur une période de cinq ans;

- accorder un montant fixe approprié pour les augmentations de frais d'exploitation dans le cadre du processus de révision des loyers, ce qui allégera sensiblement le fardeau administratif des propriétaires;

- faire en sorte que les loyers des immeubles datant d'après 1975 dont l'exploitation n'est pas encore économiquement viable soient portés à un niveau suffisant sur une période de cinq ans;

- simplifier et rationaliser fondamentalement tout le processus de révision des loyers -- avec le nouveau système, peu de propriétaires auront besoin d'un avocat; il y aura beaucoup moins d'incertitude et les décisions ne se feront plus attendre aussi longtemps;

- fournir des prêts-subventions pouvant atteindre 5 000 $ par logement aux propriétaires admissibles de 17 000 logements locatifs situés dans de petits immeubles anciens pour qu'ils les rénovent afin de satisfaire aux normes domiciliaires minimales; les propriétaires de petits immeubles, en particulier, ont besoin d'encouragement pour rester sur le marché;

- financer la recherche et le développement dans le domaine de la réparation et de l'entretien des tours d'habitation;

- o fournir des services de formation et des services consultatifs aux propriétaires et aux locataires pour les aider à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités;

- o offrir une formation spécialisée aux propriétaires de petits immeubles locatifs;

- o appuyer le rôle de chef de file du Urban Development Institute dans la promotion d'un nouveau code déontologique pour les propriétaires de logements locatifs;

- o mettre au point un mécanisme prévoyant des mesures d'assistance aux propriétaires qui perçoivent des loyers anormalement bas, dans le cadre de l'étude sur les difficultés économiques mentionnée plus haut.

Le tableau qui figure sur les deux pages qui suivent fait la comparaison des systèmes de révision des loyers actuels et proposés. Étant donné que les changements apportés à la politique de révision des loyers sont importants, un énoncé de politique distinct a été préparé et accompagne le présent document.

TABLEAU 4

RÉVISION DES LOYERS : COMPARAISON ENTRE LA POLITIQUE ACTUELLE ET LA POLITIQUE PROPOSÉE

	SYSTÈME ACTUEL	SYSTÈME PROPOSÉ
1.	Portée de la révision des loyers : pratiquement tous les logements du secteur privé dont le loyer est inférieur à 750 $ et construits avant 1976	Presque tous les logements du secteur privé, quel que soit leur loyer ou leur date de construction
2.	Pourcentage d'augmentation à partir duquel s'applique la révision des loyers : fixé périodiquement par la loi, mais de façon irrégulière	Fixé tous les ans selon une formule qui change plus lentement que les fluctuations du taux de l'inflation
3.	L'élimination des pertes sur le plan économique n'entre en ligne de compte dans aucun calcul de révision des loyers	Prise en considération selon une formule fixant les loyers maximums légalement exigibles pour les logements datant d'après 1975
4.	Augmentation des frais d'exploitation : déterminée cas par cas	Octroi d'un montant fixe approprié pour l'augmentation des frais d'exploitation pour tous les logements
5.	Augmentation des loyers due au refinancement : plafond temporaire de 5 %, devant être supprimé le 31 décembre 1985	Extension permanente du plafond de 5 % des frais de financement autorisés.
6.	Mesures d'assistance aux propriétaires percevant des loyers anormalement bas : non prévue	Autorisées jusqu'à concurrence de limites à déterminer et sous réserve d'une aide aux locataires
7.	Réduction des loyers pour tenir compte de dépenses auxquelles le propriétaire n'a plus à faire face : non prévue	Prévue sur demande des locataires, en ce qui concerne les augmentations des frais hypothécaires dont la révision des loyers tenait déjà compte

TABLEAU 4 (suite)

8.	Uniformisation des loyers de logements équivalents : non prévue	Possibilité d'uniformiser les loyers des logements sur une période de 5 ans, en faisant une demande de révision des loyers
9.	Révision des loyers pour les logements à but non lucratif : ne s'applique pas	Idem
10.	Loyers inscrits au registre des loyers : pas de registre	Les loyers des immeubles comptant plus de 6 logements doivent figurer dans le registre dès le 1er juillet 1985; les loyers des petits immeubles plus tard
11.	Personnes pouvant consulter le registre : pas de registre	Les renseignements figurant dans le registre sont à la disposition du public
12.	Administration et décisions de la révision des loyers : confiées à la Commission de location résidentielle qui cumule des fonctions d'élaboration de politiques et d'administration et un mandat quasi-judiciaire	Séparation des fonctions : politiques et administration confiées au ministère du Logement; mandat judiciaire confié à une nouvelle Commission d'audiences sur la révision des loyers, qui remplacera l'actuelle Commission de location résidentielle

LES DEMANDES DE LOGEMENT EN SOUFFRANCE

Selon de récents sondages d'opinion, les Ontariens veulent que l'on s'attaque aux problèmes de ceux qui ont encore besoin de logements convenables et abordables. Bon nombre d'entre eux sont pour l'affectation d'une part plus importante des deniers publics pour aider pratiquement tous les groupes défavorisés. Une majorité écrasante des Ontariens est en faveur de programmes de logement pour les personnes âgées, les handicapés et les personnes à faible revenu.

L'appui du public ne constitue, bien sûr, qu'un aspect de la situation. Il s'agit en effet d'une question morale aussi bien que politique. Dans une société aussi riche que celle de l'Ontario, chacun est en droit d'attendre un minimum en matière de logement tout comme dans le domaine des soins médicaux et du revenu. Dans le passé, le gouvernement de l'Ontario a pris des mesures pour subventionner plus de 121 000 logements à loyer indexé sur le revenu.

Depuis les années 1970 en particulier, les sociétés de logement à but non lucratif municipales et privées ont joué un rôle sans cesse croissant dans la création de logements abordables dans toute la province. On comptait plus de 53 000 de ces logements à la fin de 1984, mais il reste encore beaucoup à faire par le "secteur tertiaire" et le gouvernement de l'Ontario.

Comme on l'a indiqué précédemment, quelque 200 000 ménages n'ont pas les moyens de payer le loyer d'un logement décent; entre 30 000 et 40 000 noms figurent sur des listes d'attente pour les logements disponibles. De nombreux propriétaires de logements pour locataires à faible revenu n'ont pas les moyens de maintenir leur propriété en bon état.

Le ministre du Logement va :

- veiller à la création de 10 000 logements à but non lucratif et logements en coopérative de plus au cours des trois prochaines années, grâce à un programme remanié qui affectera l'aide de façon plus judicieuse;

- accorder des prêts aux promoteurs de logements locatifs privés, sans intérêt pendant 15 ans, pour favoriser la création de 5 000 logements locatifs, neufs et abordables au cours des deux prochaines années;

- offrir des terrains appartenant à la province d'Ontario pour appuyer les projets de logements locatifs privés et à but non lucratif;

- financer la création de 6 000 logements supplémentaires dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs;

- assumer une plus grande part de responsabilité dans l'exécution de programmes de logement en prenant des dispositions dans ce sens avec le gouvernement fédéral;

- faire en sorte que des logements à loyer indexé sur le revenu soient offerts par ceux qui bénéficient de subsides de la part du gouvernement, afin d'intégrer les personnes à faible revenu dans la collectivité;

- comme l'a recommandé la Association of Municipalities of Ontario, rediriger les fonds déjà affectés en vertu du Programme de rénovation des logements de l'Ontario des municipalités inactives aux municipalités actives, ce qui permettra à quelque 4 000 propriétaires supplémentaires de remettre leur logement en état comme il se doit.

Les principales mesures envisagées pour réduire le nombre de demandes de logement en souffrance en Ontario visent à encourager la création de nouveaux logements à but non lucratif et de coopératives de logement.

Le programme de logements à but non lucratif fait l'objet d'un remaniement destiné à le rendre plus efficace :

- jusqu'à 100 %, au lieu du maximum actuel de 40 %, des logements de ce genre peuvent être loués à des personnes nécessiteuses;

- on affectera un nombre maximum de 1 000 logements à la location en coopérative de logement en 1986;

- les organismes municipaux et privés parrainant des projets de création de logements à but non lucratif bénéficieront de prêts de développement;

- un système de mise en concurrence des projets et des directives en matière de prix permettra de ne financer que les projets qui répondent aux objectifs du gouvernement provincial;

- les subventions destinées à couvrir les frais d'exploitation des logements à but non lucratif loués au prix du marché seront réduites d'un certain pourcentage tous les ans pour encourager une bonne gestion;

- une partie des logements seront loués à des personnes au revenu modeste qui ne peuvent toujours pas trouver de logement convenable dont le loyer ne dépasse pas 30 % de leur revenu; ces personnes paieront un loyer égal à 25 % de leur revenu, comme les personnes du haut de l'échelle d'indexation du loyer sur le revenu;

- à titre de projet pilote, les ensembles de logements à but non lucratif ou en coopérative à l'intention de personnes seules seront admissibles.

De plus, étant donné les graves problèmes que connaissent certaines personnes pendant la préretraite, le ministère du Logement examine actuellement la possibilité d'abaisser la limite d'âge à 55 ans pour les programmes d'aide au logement.

La disparition des chambres meublées et des pensions dans les grands centres urbains de l'Ontario est un problème croissant. Même si le fait de prévoir des logements de type collectif dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs apporte un début de solution à ce problème, il faut aussi se pencher sur la question des droits et des besoins de ces personnes. On va donc créer un groupe de travail mixte regroupant les secteurs public et privé et des représentants de ces personnes pour trouver des solutions innovatrices pour répondre aux besoins de cette partie de la population.

Enfin, le ministère du Logement, de concert avec les autres ministères et organismes intéressés, étudie les innovations éventuellement nécessaires pour assurer un logement convenable aux étudiants et aux autochtones.

LES PROBLÈMES DE L'AVENIR

Les prévisions relatives à la population de l'Ontario, dont on a parlé précédemment, auront de profondes répercussions sur les types de besoins qui sont susceptibles de surgir en matière de logement, ainsi que sur les types d'utilisation qui pourront être faits du stock de logements actuel.

Quelles que soient les hypothèses que l'on fasse en ce qui a trait à la taille future des ménages de la province, une chose est certaine : le stock de logements dont nous aurons besoin au cours des vingt prochaines années existe déjà en majeure partie (Tableau 5). Selon les projections les plus vraisemblables, on aura besoin d'environ 900 000 logements supplémentaires pour répondre aux besoins suscités tant par la croissance démographique que par l'augmentation du nombre de ménages. Le plan actuel a pour objet de construire plus du tiers de ce nombre total de logements d'ici cinq ans.

Lorsque l'on considère l'avenir, trois problèmes majeurs se dessinent à l'horizon :

- de plus en plus d'espace tend à être occupé par un nombre de moins en moins élevé de personnes;
- le stock actuel de logements, qui comporte beaucoup de logements de banlieue dans des zones à faible densité, conviendra de moins en moins aux besoins de la population;
- de plus en plus de personnes âgées auront besoin de logements qui sont accessibles aux handicapés.

Il est encore trop tôt pour adopter des solutions permanentes à ces problèmes. La plupart des gens s'inquiètent encore de la pénurie de logements plutôt que d'une surabondance de logements.

La question du mode de logement et de l'espace du logement est, de toute évidence, très personnelle. Le moment est venu, toutefois, de faire preuve d'initiative en mettant à l'essai de nouvelles approches, et de venir à bout des "défauts majeurs" qu'elles comportent afin de pouvoir, dans l'avenir, les présenter avec assurance comme étant des solutions plus générales. Il est évident que le choix de son logement et le désir d'occuper un certain espace pour se loger sont des questions hautement personnelles.

TABLEAU 5

LOGER LA POPULATION DE L'AN 2005

	LOGEMENTS	AJOUT NET
STOCK DE LOGEMENTS ACTUEL EN ONTARIO	3 179 000	--
STOCK TOTAL PERMETTANT DE LOGER 2,9 PERSONNES PAR MÉNAGE	3 542 000	363 000
2,5 PERSONNES PAR MÉNAGE	4 180 160	929 160
1,6 PERSONNE PAR MÉNAGE*	6 419 000	3 240 000

* Ce chiffre correspond à la taille moyenne de ménages que l'on trouve exclusivement dans certains secteurs du centre-ville, et il est fort peu probable qu'il constitue un objectif économique ou souhaitable au plan social pour l'ensemble de la province. Il suppose une population composée principalement de ménages comptant une ou deux personnes, dont les premiers seraient en majorité.

TABLEAU 6

SOUS-UTILISATION POSSIBLE DU LOGEMENT
EN ONTARIO (DONNÉES DE 1981)

	LOCATAIRES	PROPRIÉTAIRES	TOTAL
UNE PERSONNE SEULE OCCUPANT CINQ PIÈCES	43 605	48 745	92 350
UNE PERSONNE SEULE OCCUPANT SIX PIÈCES	12 675	52 700	65 375
UNE PERSONNE SEULE OCCUPANT SEPT PIÈCES	4 735	27 550	32 285
UNE PERSONNE SEULE OCCUPANT HUIT PIÈCES	2 820	14 980	17 800
UNE PERSONNE SEULE OCCUPANT NEUF PIÈCES	1 475	6 020	7 495
UNE PERSONNE SEULE OCCUPANT DIX PIÈCES	2 570	6 350	8 920
TOTAL	67 880	156 345	224 225

Source : Statistique Canada, n° cat. 93-942

Remarque : Les salles de bains et couloirs ne sont pas considérés comme des "pièces" aux fins du calcul du nombre de pièces pour le tableau ci-dessus et sont donc en sus.

Comme le laisse entendre le Tableau 6, il y a déjà un nombre considérable de logements qui, à première vue, pourraient héberger davantage de gens. Bon nombre de personnes qui occupent ces logements sont certainement très satisfaites de les occuper. Il en est d'autres, cependant, qui aimeraient peut-être que leur logement soit occupé par un plus grand nombre de personnes mais qui ne savent tout simplement pas quoi faire pour que cela s'effectue de façon agréable et en toute sécurité. Dans bien des cas, les règlements municipaux peuvent empêcher une telle conversion.

Lorsque l'on considère les ménages composés d'une ou deux personnes*, on compte jusqu'à 363 500 logements dans la province, soit 16,5 % du nombre total de logements, qui pourraient offrir de l'espace supplémentaire. Les possibilités sont donc considérables.

Au cours de l'an dernier, des projets pilotes de "jumelage et partage de logements" ont été mis sur pied à Ottawa-Carleton et dans la Communauté urbaine de Toronto. Ces projets sont administrés par des organismes de bienfaisance, des groupes paroissiaux et d'autres groupes bénévoles, et ne bénéficient que d'un appui financier très modeste de la part du gouvernement. Ils cherchent des personnes qui peuvent offrir de l'espace dans leur logement et des personnes qui souhaitent en trouver et offrent des services de counseling tout au long du processus. À ce jour, le nombre de personnes désireuses de partager leur logement tend à surpasser celui de celles qui cherchent à emménager chez des particuliers.

Cela prendra un certain temps avant que l'idée du partage du logement ne fasse son chemin et ne réussisse à faire oublier certaines images associées aux conditions de logement des étudiants ou à celles de l'après-guerre.

Au cours des 20 prochaines années, les plus de 65 ans en Ontario verront leur nombre s'accroître de quelque 605 000 personnes (soit 62 %); on peut donc s'attendre à ce qu'il y ait beaucoup plus de personnes seules et de couples qui occupent la maison qu'ils ont achetée pendant que leur famille était relativement nombreuse.

---

* Dans le cas de ménages comptant deux personnes, on a commencé à compter les logements à partir de deux personnes occupant six pièces ou plus.

Les dispositions prises en vue du partage du logement ne représentent bien sûr qu'une manière d'aborder le problème. Parmi les autres approches possibles, mentionnons :

- la création de mécanismes permettant aux personnes âgées de conserver leurs privilèges de propriétaires tout en partageant leurs maisons ou immeubles;

- la création de logements autonomes supplémentaires à l'intérieur de demeures anciennes plus vastes, prévoyant des entrées séparées pour chacun des ménages;

- l'installation d'un bâtiment distinct et plus petit avec accès à la maison principale (connu sous le nom de "granny flat");

- la construction d'annexes qui permettent d'augmenter considérablement le nombre de personnes logées et qui peuvent éventuellement être combinées à la prestation de soins par une aide vivant à domicile;

- la construction de collectivités distinctes pour personnes à la retraite.

Relativement à toutes ces possibilités, le ministre du Logement a l'intention de prendre les mesures suivantes :

- appuyer environ 10 projets de rénovation de logements existants, projets qui prendront la forme de coopératives par actions pour personnes âgées (en tout 60 logements seront créés et le coût total s'élèvera à 0,6 million de dollars);

- étendre le mandat du Programme de conversion en logements locatifs, par l'entremise duquel des prêts sans intérêt sont octroyés, dans le but d'appuyer la création de logements locatifs réglementaires et autonomes dans des maisons unifamiliales existantes (1 000 logements de ce genre seront créés au coût total de sept millions de dollars);

- poursuivre le programme pilote actuel de logements de type "granny flat";

- appuyer l'aménagement de collectivités pour personnes à la retraite, dans le cadre de projets pilotes, en octroyant aux municipalités des subventions de 2 000 $ par logement vendu, jusqu'à concurrence de 950 logements et deux millions de dollars.

En outre, le ministère du Logement entend répondre aux besoins des personnes handicapées en fauteuil roulant, quel que soit leur âge, en matière d'accessibilité des logements en offrant des prêts sans intérêt pouvant atteindre 2 000 $ pour l'ajout des installations nécessaires aux logements subventionnés dans le cadre du Programme de conversion en logements locatifs. Ce projet, d'un coût d'un million de dollars, touchera jusqu'à 500 logements.

C'est un fait reconnu que les personnes âgées représentent aujourd'hui un pourcentage substantiel de la population de l'Ontario. Cependant, de plus en plus de personnes entrent dans leurs années de préretraite. En raison des taux plus élevés de divorce et des changements dans le mode de vie, on compte un plus grand nombre de ménages composés de personnes seules. Les initiatives susmentionnées, qui visent l'utilisation du Programme de conversion en logements locatifs pour la création de logements qui s'apparentent à des centres pour itinérants, et l'inclusion, dans le cadre de projets pilotes, des personnes seules dans les programmes de coopératives de logements et de logements à but non lucratif, font également partie des dispositions prises en vue d'une utilisation future plus souple du stock de logements et des programmes de logement.

Au cours de la période difficile que nous avons traversée de 1979 à 1982, la conversion et la rénovation des logements a constitué une planche de salut pour nombre de ceux qui oeuvrent dans l'industrie du bâtiment. Il est évident qu'en répondant aux besoins de l'avenir, il faudra tenir compte des besoins de cette industrie dans son ensemble.

STRATÉGIE RELATIVE À L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT

En 1985, les dépenses pour la construction, la réparation et la modification de bâtiments en Ontario se chiffreront à 12,1 milliards de dollars, ce qui représente 69 % de toutes les activités de construction dans la province.

L'industrie du bâtiment est le secteur qui emploie le plus de travailleurs dans la province; les emplois y sont deux fois plus nombreux que dans l'industrie de fabrication d'automobiles et de pièces d'automobiles. Cette industrie a également un impact beaucoup plus étendu sur les économies locales de la province que tout autre secteur.

Il n'en reste pas moins que les gouvernements précédents ont ignoré l'industrie du bâtiment. On a eu tendance à la considérer par éléments plutôt que comme un tout. Quatre-vingt mille entreprises de fabrication de matériaux et de pièces, d'entreprises de travaux généraux ou spécialisés, de firmes d'ingénieurs-conseils et d'architectes-conseils, et bien d'autres encore en font partie. Elle s'étend aux secteurs industriel, commercial et domiciliaire, ainsi qu'aux établissements.

Plus de 125 associations distinctes la représentent, des petits groupes spécialisés aux représentants de grandes multinationales de développement intégré, dont le principal champ d'opération peut se situer à l'extérieur de la province.

La situation de l'industrie du bâtiment dans son ensemble a connu des périodes de stagnation et de régression depuis la fin des années 1970. Sa part de l'économie provinciale s'est réduite de 27 % au cours des dix dernières années. Le taux de chômage désaisonnalisé se situe actuellement à environ 20 %.

L'industrie est sortie de cette période plus appauvrie et ne demande pas mieux que de se lancer dans de nouvelles activités.

Il est primordial que le gouvernement de l'Ontario mette de l'ordre dans ses affaires afin de répondre de façon satisfaisante aux besoins de l'industrie.

Une industrie du bâtiment efficace, flexible et dynamique repose sur cinq éléments essentiels :

- une position concurrentielle sur les marchés mondiaux;
- une réglementation plus simple, plus claire, plus accommodante et mieux coordonnée;

- un groupe de gestion et une main-d'oeuvre mieux formés et ayant facilement accès aux développements technologiques les plus récents;

- un mécanisme pour centraliser l'information, les nouveaux produits, la communication et les autres services offerts à l'industrie dans son ensemble;

- un mécanisme permanent pour assurer une consultation continue entre l'industrie et le gouvernement.

Le ministre du Logement a travaillé en étroite collaboration avec le ministre de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie et le ministre de la Formation professionnelle, et a consulté d'autres ministres, quand cela s'avérait nécessaire, pour élaborer une stratégie relative à l'industrie du bâtiment qui réponde pleinement aux besoins identifiés par des représentants de l'industrie.

Cette stratégie comporte cinq éléments.

Le premier porte sur l'accroissement des exportations et le remplacement des importations.

Les importations annuelles de matériaux et d'équipement de construction en Ontario se chiffrent actuellement entre 2,2 et 2,5 milliards de dollars tandis que les exportations de produits et services de construction de la province sont de quelque 3,9 milliards de dollars, dont 67 % sont destinées aux marchés américains. Ces dernières années, les exportations vers les États-Unis ont bénéficié de la faible valeur relative du dollar canadien.

L'industrie du bâtiment et le gouvernement de l'Ontario conviennent donc qu'il est nécessaire :

- de préserver et d'élargir notre part du marché dans les pays où nous exportons actuellement;

- de maximiser la valeur ajoutée aux produits et services actuellement exportés;

- d'exposer l'industrie du bâtiment à de nouveaux débouchés sur les marchés d'exportation;

- de trouver de nouvelles possibilités de remplacement des importations et de voir ce qui pourrait menacer l'industrie dans l'avenir;

- d'exposer les acheteurs du Canada et de l'étranger à nos produits et services;

- o de surmonter les obstacles au sein de l'industrie et de ses entreprises, en matière d'information ou autres, qui nuisent à l'exportation, c'est-à-dire de créer une structure pour la formation de consortiums;

- o d'accroître l'efficacité des programmes et des services des gouvernements fédéral et provinciaux se rattachant au développement des exportations et au remplacement des importations.

Trois initiatives auraient un impact particulièrement marqué sur le remplacement des importations et l'accroissement des exportations :

- o une meilleure information sur les débouchés;

- o la création d'un système d'information sur la construction qui serait composé de quelque 16 sources de données; en un premier temps, il faudrait effectuer une étude de faisabilité;

- o l'établissement d'un centre de l'industrie du bâtiment.

Le deuxième élément de cette stratégie consiste à simplifier et à améliorer l'administration des règlements provinciaux touchant l'industrie.

Il pourrait y avoir jusqu'à 281 lois et 472 règlements provinciaux qui touchent les divers aspects de la construction. En outre, il existe des arrêtés municipaux et des lois et règlements fédéraux complexes, ainsi que des normes établies par des organismes nationaux et des règlements établis par des organismes spécialisés de cette industrie.

La structure de la réglementation peut entraver l'innovation et l'adoption de systèmes, de matériaux et de méthodes de construction technologiquement perfectionnés. Elle crée des conflits dans l'interprétation, ce qui entraîne des délais coûteux aux diverses étapes de la construction.

Depuis 1983, la réforme a progressé dans plusieurs domaines : on a réuni les divers éléments de réglementation administrés par divers ministères pour en faire le Code du bâtiment de l'Ontario; on a mis sur pied des programmes de formation à l'intention des inspecteurs en bâtiment; et l'octroi de subventions aux municipalités pour améliorer l'administration et l'application de la réglementation.

Les réformes potentielles dont on hâtera la mise en oeuvre dans le cadre de la nouvelle stratégie sont :

- o l'élimination du double emploi dans l'examen des plans et l'inspection;
- o le remplacement des règlements prescriptifs par des normes de rendement, permettant aux architectes et aux ingénieurs autorisés d'assumer l'entière responsabilité de l'observation du Code sans examen ni inspection par la municipalité;
- o des mécanismes améliorés pour l'approbation de nouveaux produits;
- o une plus grande autorité discrétionnaire pour les fonctionnaires municipaux qualifiés;
- o une procédure d'appel simplifiée relativement au Code du bâtiment.

Le troisième élément de la stratégie consiste à améliorer les compétences de la main-d'oeuvre et des cadres à tous les niveaux et aussi à voir à ce que l'industrie soit en mesure d'utiliser les nouveaux concepts et technologies plus rapidement et plus efficacement.

Les dépenses consacrées à la recherche et au développement dans l'industrie du bâtiment représentent actuellement de 0,1 % à 0,2 % de l'ensemble des dépenses annuelles dans le secteur de la construction. Ce pourcentage se situe bien en dessous de l'objectif de 1,5 % établi par le gouvernement fédéral.

Un faible niveau de recherche limite l'adoption de nouvelles technologies. Dans les industries reposant sur la technologie, les communications et le mouvement du personnel entre l'industrie et les universités sont intenses. L'échange fertile d'idées qui en résulte crée un milieu très innovateur et propice à la solution de problèmes.

La stratégie portera sur une série de besoins qui se manifestent dans toute l'industrie et qui touchent la formation dont, par exemple :

- o les besoins en matière de formation autres que ceux qui font l'objet de la Loi sur l'apprentissage et la qualification professionnelle des gens de métier, par ex. les évaluateurs, surintendants de la construction, cadres moyens, cadres supérieurs, et chercheurs;
- o la nécessité de réorienter les programmes de formation actuels pour faciliter l'adoption de nouvelles technologies;

- la nécessité d'atténuer, sur le plan humain, le coût de la transition à de nouvelles technologies;

- la nécessité, dans le cadre d'une stratégie globale de formation, de faire appel au concours d'organismes oeuvrant dans l'industrie, par exemple le Construction Management Development Institute.

Pour aider à satisfaire tous ces besoins, la nouvelle stratégie comporterait les mesures suivantes :

- travailler en collaboration avec l'industrie à une étude de faisabilité pour un centre de l'industrie du bâtiment qui regrouperait les produits, les marchés, l'information, la formation et les recherches technologiques qui seraient identifiés et fournis par l'industrie elle-même;

- créer un organe consultatif composé de représentants du secteur privé et du secteur public afin d'examiner d'autres moyens de régler les problèmes dans l'industrie du bâtiment.

Le gouvernement de l'Ontario appuie, dans une large mesure, le développement de l'industrie en élargissant ses programmes de logement et en en créant de nouveaux. Le Tableau 7 qui figure à la page suivante donne une estimation globale des répercussions que ces programmes devraient avoir.

TABLEAU 7

RÉPERCUSSIONS ÉCONOMIQUES
DES LOGEMENTS ASSURÉS POUR LES ONTARIENS*

Politique	Coût pour le gouvernement (en millions de dollars)	Emplois créés (en années-personnes)	Valeur de production (en millions de dollars)
Marché du logement	257,3	29 400	639
Initiative du secteur privé**	--	76 300	1 839
Logements sociaux***	208,6	73 700	2 010
Stratégie relative à l'industrie du bâtiment	(à l'étude)	20 000	683
Total des répercussions	480,5	199 400	5 171

Notes

* Facteur de 2,2 années-personnes pour les emplois qui sont créés sur toute la période.

** En supposant que le nouveau système de réglementation des loyers entraîne comme suit une production supplémentaire de logements par le secteur privé : 1 100 logements en 1986, 3 600 en 1987, 9 200 en 1988, 10 400 en 1989 et 10 400 en 1990.

*** En supposant un maintien de la collaboration fédérale-provinciale des vingt dernières années ou plus.

REMARQUE: Les dépenses réelles de la province se chiffrent à plus de 500 millions de dollars; dans le calcul des chiffres indiqués ci-dessus, il n'a pas été tenu compte des éléments qui n'ont pas de rapport avec la création d'emplois.

COLLABORATION ENTRE LES PRODUCTEURS, LES CONSOMMATEURS ET LES GOUVERNEMENTS

Une collaboration fructueuse implique les trois éléments suivants :

- un leadership éclairé de la part des représentants élus pour ce qui est de fournir un cadre permettant un dialogue utile entre des groupes aux intérêts diversifiés et opposés;

- un échange constant de renseignements sur la portée des changements qu'il est possible d'effectuer, compte tenu des responsabilités globales du gouvernement;

- un ordre du jour comportant des points précis et réalisables et un soutien en matière de collecte de renseignements de la part de ceux qui participent au processus.

Il est évident que la question qui suscite le plus de controverses entre les secteurs public et privé, et entre des groupes importants du secteur privé, est la révision des loyers. Les gains éventuels qui résulteront de la collaboration dans le cadre de ce programme sont également les plus importants : des normes d'entretien et des loyers raisonnables pour les locataires, un investissement sain pour les propriétaires de logements locatifs, du travail pour la main-d'oeuvre dans le domaine du bâtiment, et un coût inférieur en matière de logement subventionné pour les contribuables.

Il a déjà été fait mention, dans les sections portant sur la révision des loyers, de la création d'un comité consultatif de la révision des loyers. Ce comité devra sur-le-champ entreprendre un travail exigeant, car il aura pour tâche d'aider à donner forme au nouveau projet de loi visant à modifier tout le système de révision des loyers.

L'un des rôles les plus étendus et les plus importants dans le domaine du logement revient aux municipalités. C'est au niveau de leur processus d'approbation que des projets d'ensembles domiciliaires abordables et de bonne qualité peuvent se concrétiser ou se dénaturer. Pour ce qui est de faire respecter les normes, elles se trouvent en toute "première ligne". De plus en plus, elles s'engagent elles-mêmes dans le domaine du logement abordable. Considérant les demandes qui leur sont adressées pour des refuges d'urgence, elles sont bien souvent les premières à ressentir les effets des problèmes que posent les sans-abri et la pénurie de logements. Les conseillers municipaux reçoivent régulièrement des appels de personnes qui se trouvent dans des situations désespérées.

Un principe fondamental de la politique "Des logements assurés pour les Ontariens" est de réserver un rôle actif et créateur aux municipalités, et cela se traduit par six initiatives précises.

Premièrement, on fournira une aide financière aux municipalités pour couvrir le coût initial d'élaboration et d'embauche de personnel pour des systèmes qui permettront de surveiller et de suivre l'évolution de leur stock de logements. Le ministère du Logement peut mener des études isolées sur la situation du logement. Mais il est essentiel que les personnes qui ont des contacts quotidiens et qui ont accès à des renseignements constamment mis à jour au moyen des rapports d'inspection, des permis de construire, des permis de démolir, des plans d'aménagement et autres soient en mesure de surveiller de près ce qui se passe.

Deuxièmement, dans le cadre de projets pilotes que l'on a décrit précédemment, des subventions d'encouragement seront accordées aux municipalités pour la création de collectivités pour les personnes âgées à la retraite et pour la construction de logements de départ. Les municipalités peuvent jouer un rôle innovateur important dans le domaine du logement. Ce rôle n'est pas du domaine exclusif de Queen's Park et du gouvernement fédéral, et il y aurait lieu de laisser encore plus de place à l'initiative locale.

Troisièmement, on accordera des fonds de développement aux municipalités (et à d'autres entités de parrainage) pour entreprendre des projets de logements à but non lucratif. Un tel financement pourrait mener, entre autres, à de futures entreprises conjointes réunissant des municipalités et des promoteurs du secteur privé.

Quatrièmement, la proposition de la Association of Municipalities of Ontario visant à réaffecter les fonds du Programme de rénovation des logements de l'Ontario, qui dorment présentement en fiducie, est adoptée. Il s'agit là d'une proposition courageuse qui mérite d'être appuyée.

Cinquièmement, on accélérera l'effort de collaboration avec les municipalités pour réviser, simplifier et coordonner les règlements municipaux et provinciaux dans le domaine du bâtiment. Le fonctionnement efficace de ce système constitue une priorité de tout premier ordre, et c'est là une des orientations principales de la stratégie relative à l'industrie du bâtiment.

Sixièmement, on prévoit des rencontres régulières réunissant le ministre du Logement, son collègue, le ministre des Affaires municipales, et des représentants de la Association of Municipalities of Ontario. Ces rencontres s'ajouteront à de fréquentes réunions informelles du ministre, des maires et des conseillers.

Le gouvernement de l'Ontario estime qu'il devrait y avoir pleine collaboration des municipalités et du gouvernement. Les politiques qu'il met de l'avant dans les domaines du logement et de la construction ne font que refléter cette conviction.

Cet énoncé de politique a été rédigé après consultation étendue des associations de locataires, des propriétaires, des associations d'entrepreneurs en construction, du mouvement coopératif, des groupes municipaux et privés à but non lucratif, des créanciers hypothécaires et d'autres particuliers et groupes qui s'intéressent de près au logement et à la construction dans la province. En raison des contraintes de temps, ces consultations ont été parfois trop brèves. Il est tout à fait normal que les points de vue se modifient à mesure que les conditions changent et que de nouvelles politiques sont adoptées. Les conditions qui prévalent sur le marché incitent les associations et groupes à effectuer de nouvelles recherches et à chercher d'autres solutions.

Le ministre du Logement entend bien maintenir le dialogue au rythme qui a été établi depuis l'été de 1985, non seulement par l'entremise des mécanismes officiels mentionnés précédemment mais également sur une base personnelle.

QUE FAISONS-NOUS MAINTENANT?

Le plan que le gouvernement de l'Ontario entend mettre à exécution pour assurer des logements aux Ontariens comprend cinq points principaux :

- deux courts projets de loi portant sur une limite de 4 % pour les loyers et de 5 % pour les frais de refinancement;

- un projet de loi visant à assurer une révision complète du système de révision des loyers;

- un projet de loi prévoyant une plus grande protection contre les démolitions inutiles et les autres façons dont les logements à loyer abordable sont peu à peu éliminés;

- des mesures à prendre, dans les structures actuelles, pour mettre en oeuvre les diverses initiatives visant à encourager la création de logements, pour essayer de nouvelles formes de logement et pour aider l'industrie du bâtiment;

- d'autres politiques et la consultation des parties intéressées et des Ontariens en général pour adopter une deuxième série d'initiatives en matière de logements assurés.

Les trois premiers groupes d'initiatives ont été décrits précédemment. Le processus d'élaboration de politiques de logement à long terme comprend :

- certaines questions concernant la révision des loyers qui n'ont pas encore été résolues, comme la question du montant exigé pour la remise des clefs, dont nous avons déjà parlé;

- des approches novatrices pour établir des loyers justes pour les locataires et les propriétaires;

- des stratégies pour répondre aux besoins particuliers des personnes qui louent des chambres ou qui sont en pension, des étudiants et des autochtones;

- des stratégies pour la disposition méthodique de terrains appartenant au gouvernement provincial;

- une planification régionale et des stratégies d'aménagement additionnelles dans la province pour ce qui est du logement;

- d'autres mesures visant une meilleure utilisation du stock de logements existant et sa préservation.

On utilisera à la fois des mécanismes de consultation conjointe et des documents de travail publics afin d'élaborer des politiques viables dans chacun de ces domaines.

Le plan de mise en oeuvre des politiques et des propositions contenues dans ce document est ce qui intéresse en premier lieu la plupart des gens que la question du logement dans la province intéresse.

Pour faciliter la consultation, on trouvera une liste des mesures à prendre et de la date de mise en oeuvre de chaque programme ou initiative au Tableau 8 dans les deux pages qui suivent.

TABLEAU 8

**PLAN DE MISE EN OEUVRE
DE LA POLITIQUE DE LOGEMENTS ASSURÉS
POUR LES ONTARIENS**

	MESURE À PRENDRE	DATE DE MISE EN OEUVRE
1. RÉVISION DES LOYERS	Loi sur le plafond de 5 % et le taux d'augmentation de 4 %	Dépend de la date d'adoption; date d'effet : 1er août 1985
	Loi sur la réforme	Dépend de la date d'adoption; peut-être au printemps de 1986
2. REGISTRE DES LOYERS	Loi, élaboration de procédés détaillés	Printemps de 1986; inscription des loyers au 1er août 1985
3. LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF : SUBSIDES	Entente avec le gouvernement fédéral	Début de 1986
4. LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF : PRÊTS DE DÉMARRAGE	Élaboration des critères de contrôle des dépenses	Début de 1986
5. LOGEMENTS LOCATIFS DU SECTEUR PRIVÉ, PRÊTS SANS INTÉRÊT	Élaboration des procédés de soumission	Janvier 1986
6. RÉPARATION DE TOURS DE LOGEMENTS LOCATIFS (PROJETS PILOTES)	Élaboration des critères de sélection des projets	16 décembre 1985
7. REMISE EN ÉTAT DES PETITS IMMEUBLES LOCATIFS	Élaboration de critères détaillés et de formules	16 décembre 1985

TABLEAU 8 (suite)

8. EMPLACEMENTS SUR DES TERRAINS DE LA PROVINCE D'ONTARIO	Établissement de l'inventaire et critères de disposition	Mai 1986
9. AIDE À LA GESTION ET AIDE TECHNIQUE	Achèvement des négociations avec les associations de propriétaires	16 décembre 1985
10. INVENTAIRE MUNICIPAL DES IMMEUBLES	Établissement des critères du programme	16 décembre 1985
11. AIDE AU LOYER INDEXÉ SUR LE REVENU	Prêt à être mis en oeuvre; dépend des autres programmes	16 décembre 1985
12. PROGRAMME DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS DE L'ONTARIO (RÉAFFECTATION)	Négociations détaillées avec la Association of Municipalities of Ontario	16 décembre 1985
13. PARTAGE DU LOGEMENT (EXPANSION)	Prêt à être mis en oeuvre	16 décembre 1985
14. CONVERSION EN LOGEMENTS LOCATIFS (EXPANSION)	Prêt à être mis en oeuvre	16 décembre 1985
15. COLLECTIVITÉS POUR RETRAITÉS (PROJETS PILOTES)	Élaboration de critères détaillés	16 décembre 1985
16. COOPÉRATIVES PAR ACTIONS POUR PERSONNES ÂGÉES (PROJETS PILOTES)	Élaboration de critères détaillés	16 décembre 1985
17. LOGEMENTS DE DÉPART (PROJETS PILOTES)	Consultation avec les municipalités	16 décembre 1985
18. STRATÉGIE RELATIVE À L'INDUSTRIE DU BÂTIMENT	Mise en oeuvre	16 décembre 1985

CONCLUSION

Cet énoncé de politique présente les fermes intentions du gouvernement de l'Ontario en matière de logement. Certaines de ces intentions devront dûment faire l'objet de débats à l'Assemblée législative. D'autres pourront être mises à exécution aussitôt que les formalités appropriées auront été déterminées. Nous avons également la ferme intention d'inviter les Ontariens à nous faire part de leurs suggestions et de leurs réactions. Il n'existe pas de politique qui soit complète ni parfaite. Si vous avez des observations à faire au sujet de positions formulées dans ce document, n'hésitez pas à les communiquer à l'adresse suivante :

Direction des communications
Ministère du Logement
777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5